



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hyllie Söderläge

769636-2529

Räkenskapsåret

2021



H1jHx0dUc-HynSg008q

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Söderläge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Särimer 2 i Malmö kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar samt vindsvåning och källare med totalt 44 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 191 m². Föreningen disponerar över 18 parkeringsplatser i garage. Av dessa p-platser är två p-platser försedda med laddstolpar för elbilar. Föreningen har förtur till ytterligare fem parkeringsplatser under 25 år genom p-köp tecknat med Malmö kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal/ övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också cykelparkering, hobbyrum, fastighets- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns följande servitut upplåtna i fastigheten Särimer 1:

Servitut att använda gångväg belägen på fastigheten Särimer 1 för passage till innergård.

Servitut att anlägga och underhålla fasadmateriäl m m inom överenskommet utrymme på fastigheten Särimer 1.

Servitut att anlägga spont inom överenskommet utrymme på fastigheten Särimer 1.

Servitut att flytta på utrustning placerad på gården tillhörande fastigheten Särimer 1 för att utföra åtgärder på tätskikt beläget under fastigheten Särimer 1.

I föreningens fastighet kan komma att finnas upplåtet servitut avseende ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar till förmån för Malmö kommun eller annan som därtill har kommunens tillstånd. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut att driva akviferanläggning till förmån för Malmö kommun.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften för Triple play med 50 kr samt för varmvatten (som debiteras efter förbrukning) med 20 kr/m³.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer och fastighetsjour. Avtalet gäller till den 30 november 2022. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Städexperten Fastighetsservice AB. Avtalet gäller till och med 2022-10-16 och förlängs automatiskt med ett år i taget. Avtalet har en uppsägningstid om sex månader.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 24 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 816 500 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har två (fyra) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 72 (68).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ellinor Leo	Ledamot	Ordförande
Christer Nyman	Ledamot	Avgick 2022-01-21
Kersin Henning	Ledamot	
Gertrud Wåhlin	Ledamot	
Roy Andersson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Peranders Johansson, Kim Hansson och Pär Wulff som ledamöter och Bo Persson som suppleant.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (åtta) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie
Huvudansvarig Erik Mauritzson	

Peter Olsson	Suppleant
Ernst & Young AB	

Valberedning

Styrelsen enligt ovan

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 september 2019.

Flerårsöversikt

	2021	2020
Resultat enligt resultaträkningen tkr	88	48
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	887	0
Resultat exkl avskrivningar tkr	975	48
Årets amorteringar tkr	817	0
Årets likvidöverskott tkr	158	48

Nyckeltal

	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 457	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	88	48
Soliditet, %	74,97	73,62
Årsavgift/m ² boarea kr	641	641
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	49 221	49 499
Lån per kvm boarea, kr	12 209	12 465
Genomsnittliga skuldränta, %	1	0
Fastighetens belåningsgrad, %	24,80	25,20

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 44 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 174 000	42 001 000		0	47 688
Disposition av föregående års resultat:					
Yttre fond			13 638	-13 638	-47 688
Årets resultat					87 740
Belopp vid årets utgång	76 174 000	42 001 000	13 638	34 050	87 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	34 050
Årets resultat	87 740
	121 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	95 730
Balanseras i ny räkning	26 060
	121 790

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 456 821	0
Övriga rörelseintäkter	3	0	47 688
Summa rörelseintäkter m.m.		2 456 821	47 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-906 445	0
Övriga externa kostnader	5	-166 302	0
Personalkostnader	6	-44 724	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-887 364	0
Summa rörelsekostnader		-2 004 835	0
Rörelseresultat		451 986	47 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 416	0
Summa finansiella poster		-364 246	0
Resultat efter finansiella poster		87 740	47 688
Resultat före skatt		87 740	47 688
Årets resultat		87 740	47 688

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 13

157 062 636

157 950 000

Summa materiella anläggningstillgångar

157 062 636

157 950 000

Summa anläggningstillgångar

157 062 636

157 950 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

8 218

Övriga fordringar

8

656 180

2 207 317

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

80 742

21 626

Summa kortfristiga fordringar

736 922

2 237 161

Kassa och bank

Kassa och bank

12 968

398 421

Summa kassa och bank

12 968

398 421

Summa omsättningstillgångar

749 890

2 635 582

SUMMA TILLGÅNGAR

157 812 526

160 585 582

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 175 000	118 175 000
Summa bundet eget kapital		118 175 000	118 175 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 688	0
Årets resultat		87 740	47 688
Summa fritt eget kapital		135 428	47 688
Summa eget kapital		118 310 428	118 222 688
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	38 458 500	38 853 000
Summa långfristiga skulder		38 458 500	38 853 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10, 13	500 000	922 000
Leverantörsskulder		60 685	0
Skulder till koncernföretag		20 250	0
Övriga skulder	11	113 440	2 285 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	349 222	302 758
Summa kortfristiga skulder		1 043 597	3 509 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 812 525	160 585 582

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden kommer att ske efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår och åsatts ett taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde kommer att ligga till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen kommer att justeras.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 **Nettoomsättning**

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 042 620	0
Triple play	115 742	0
Övernattningsslägenhet	10 200	0
Varmvatten	22 821	0
Hyror garage och parkeringsplatser	264 556	0
Övriga intäkter	882	0
	2 456 821	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Intäkt enligt avtal med entreprenör	0	47 688
	0	47 688

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	131 898	0
Vatten	92 777	0
Fastighetsskötsel	222 452	0
Entrémattor	9 864	0
Bevakningskostnader	1 066	0
Reparationer och underhåll	66 471	0
El	122 618	0
Avfallshantering	38 513	0
Fastighetsförsäkring	28 977	0
Digitala tjänster	182 209	0
Fastighetsskatt	9 600	
	906 445	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Serviceavtal	9 950	0
Föbrukningsmaterial	24 916	0
Revisionsarvode	18 750	0
Ekonomisk förvaltning	58 189	0
Teknisk förvaltning	40 500	0
Övriga externa kostnader	13 997	0
	166 302	0

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	34 592	0
Sociala avgifter	10 132	0
	44 724	0

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 950 000	73 500 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	84 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 950 000	157 950 000
Årets avskrivningar	-887 364	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-887 364	0
Utgående redovisat värde	157 062 636	157 950 000
Taxeringsvärden byggnader		0
Taxeringsvärden mark	25 960 000	25 960 000
	25 960 000	25 960 000
Bokfört värde byggnader	105 595 782	106 483 146
Bokfört värde mark	51 466 854	51 466 854
	157 062 636	157 950 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	103 846	0
Fordran insatser	-700	1 606 500
Klientmedelskonto Handelsbanken	537 851	600 817
Fordran entreprenör	15 183	0
	656 180	2 207 317

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	22 062	21 626
Upplupna hyresintäkter	10 700	0
Bredband	15 919	0
Serviceavtal	31 895	0
Digitala tjänster	166	0
	80 742	21 626

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	500 000	922 000
Summa långfristig del av föreningens lån	38 458 500	38 853 000
Summa skuld till kreditinstitut	38 958 500	39 775 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
SEB	0,77	2024-11-28	13 625 000	13 775 000
SEB	0,91	2026-11-28	12 850 000	13 000 000
SEB	1,10	2028-11-28	12 483 500	13 000 000
			38 958 500	39 775 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 36 853 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskatt	113 440	103 840
Skuld till entreprenör	0	2 158 952
Övriga skulder	0	22 344
	113 440	2 285 136

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El	13 526	0
Fjärrvärme	24 016	36 087
Vatten	29 033	0
Avfall	3 887	0
Förutbetalda avgifter och hyror	221 254	3 688
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader	36 260	12 315
Revision	19 250	33 000
Städ	0	192 950
Övrigt	0	7 156
Ränta	1 996	2 037
Bredband	0	14 037
Snöjour	0	1 488
	349 222	302 758

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	39 775 000	39 775 000
	39 775 000	39 775 000

Bostadsrättsföreningen Hyllie Söderläge

Malmö 2022 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ellinor Leo
Ordförande

Gertrud Wåhlin

Kerstin Henning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2022 15:14

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.05.2022 07:57

DOCUMENT ID:

HynSg008q

ENVELOPE ID:

H1jHx0dUc-HynSg008q

DOCUMENT NAME:

Brf Hyllie Söderläge årsredovisning 2021.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELLINOR LEO ellinor@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	11.05.2022 09:06 11.05.2022 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/05/1979) IP: 62.20.110.194
2. Gertrud Wåhlin gertrud@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	11.05.2022 11:10 11.05.2022 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/09/1952) IP: 195.252.42.245
3. Kerstin Hennig kerstin@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	11.05.2022 11:16 11.05.2022 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/12/1947) IP: 84.216.157.1
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.05.2022 15:14 11.05.2022 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1982) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed