



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hyllie Söderläge

769636-2529

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Söderläge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte 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 antas 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 19 parkeringsplatser i garage. Av dessa p-platser är fem 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 fasadmateriell 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.

Genomförda åtgärder

Installation av laddplatser
Gemensam el

maj 2022
juni 2022

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 och el.

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 2% fr.o.m. den 1 januari 2023.

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. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

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 2024. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Städperten Fastighetsservice AB. Avtalet gäller till och med den 30 april 2024 och förlängs automatiskt med ett år i taget. Avtalet har en uppsägningstid om sex månader.

Hisservice 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

Under räkenskapsåret har föreningen installerat gemensam el samt fler laddstolpar i garaget.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 500 000 kronor (816 500 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 tio.

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

Under året har tre (två) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningen utreder installation av solceller enligt motion inkommen till årsstämman 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 72 (72).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ellinor Leo	Ledamot	Ordförande
Roy Andersson	Ledamot	
Kerstin Hennig	Ledamot	
Bo Svensson	Ledamot	Avgick 2022-11-30
Ronny Hafström	Ledamot	
Lars-Göran Lund	Suppleant	Ordinarie ledamot sedan 2022-12-03

Vid föreningsstämman avgick Gertrud Wählin som ledamot.

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

Styrelsen har under året hållit tolv (elva) st. protokollförda sammanträden. Under året har tre extra föreningsstämmor hållits. På extra föreningsstämma den 12 mars beslutades att installera gemensam el i föreningen. På extra föreningsstämma den 27 augusti beslutades att ändra föreningens stadgar. På extra föreningsstämma den 3 december beslutades att välja Lars-Göran Lund till ordinarie ledamot i styrelsen.

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

Revisorer

Ernst & Young AB
Ordinarie Erik Mauritzson Huvudansvarig

Ernst & Young AB
Suppleant

Valberedning

Jeanette Held Andersson
Agneta Hafström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2022.

Nyckeltal

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 563	2 457	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	28	88	48
Soliditet, %	75,26	74,97	73,62
Årsavgift/m ² boarea kr	641	641	641
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	48 942	49 221	49 499
Lån per m ² boarea, kr	12 052	12 209	12 465
Genomsnittliga skuldränta, %	0,93	0,93	0,00
Fastighetens belåningsgrad, %	24,63	24,80	25,20

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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

Förändringar i 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	87 740
Disposition av föregående års resultat:			95 730	-7 990	-87 740
Årets resultat					27 980
Belopp vid årets utgång	76 174 000	42 001 000	95 730	39 698	27 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	39 698
Årets resultat	27 980
	67 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	95 730
Balanseras i ny räkning	-28 052
	67 678

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 562 516	2 456 821
Summa rörelseintäkter m.m.		2 562 516	2 456 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-930 825	-906 445
Övriga externa kostnader	4	-277 659	-166 302
Personalkostnader	5	-76 952	-44 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-890 798	-887 364
Summa rörelsekostnader		-2 176 234	-2 004 835
Rörelseresultat		386 282	451 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 365	-364 416
Summa finansiella poster		-358 302	-364 246
Resultat efter finansiella poster		27 980	87 740
Resultat före skatt		27 980	87 740
Årets resultat		27 980	87 740

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 13	156 175 272	157 062 636
Inventarier, verktyg och installationer	7	211 954	0
Summa materiella anläggningstillgångar		156 387 226	157 062 636

Summa anläggningstillgångar

156 387 226

157 062 636

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 240	0
Övriga fordringar	8	747 440	656 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 820	80 742
Summa kortfristiga fordringar		850 500	736 922

Kassa och bank

Kassa och bank		0	12 968
Summa kassa och bank		0	12 968
Summa omsättningstillgångar		850 500	749 890

SUMMA TILLGÅNGAR

157 237 726

157 812 526

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

118 175 000

118 175 000

Förlagsinsatser

95 730

0

Summa bundet eget kapital

118 270 730

118 175 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

39 698

47 688

Årets resultat

27 980

87 740

Summa fritt eget kapital

67 678

135 428

Summa eget kapital

118 338 408

118 310 428

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 13

37 958 500

38 458 500

Summa långfristiga skulder

37 958 500

38 458 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

10, 13

500 000

500 000

Leverantörsskulder

69 829

60 685

Skulder till koncernföretag

0

20 250

Övriga skulder

11

24 940

113 440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

346 049

349 222

Summa kortfristiga skulder

940 818

1 043 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

157 237 726

157 812 525

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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2019 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprinciper

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
Inventarier och installationer	5 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**

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 045 900	2 042 620
Triple play	142 560	115 742
Övernattningsslägenhet	17 100	10 200
Varmvatten	26 703	22 821
Hyror garage och parkeringsplatser	268 200	264 556
El	56 761	0
Övriga intäkter	5 292	882
	2 562 516	2 456 821

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	145 113	131 898
Vatten	113 226	92 777
Fastighetsskötsel	174 119	222 452
Entrémattor	14 953	9 863
Bevakningskostnader	1 066	1 066
Reparationer och underhåll	68 900	66 471
El	191 948	122 619
Avfallshantering	46 514	38 513
Fastighetsförsäkring	29 562	28 977
Digitala tjänster	130 084	182 209
Fastighetsskatt	15 340	9 600
	930 825	906 445

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	59 607	9 950
Föbrukningsmaterial	47 240	21 444
Revisionsarvode	18 250	18 750
Ekonomisk förvaltning	56 062	58 189
Teknisk förvaltning	37 125	40 500
Övriga externa kostnader	45 123	17 469
Reparation och underhåll	14 252	0
	277 659	166 302

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	62 971	34 592
Sociala avgifter	13 981	10 132
	76 952	44 724

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 950 000	157 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 950 000	157 950 000
Ingående avskrivningar	-887 364	0
Årets avskrivningar	-887 364	-887 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 774 728	-887 364
Utgående redovisat värde	156 175 272	157 062 636
Taxeringsvärden byggnader	79 494 000	0
Taxeringsvärden mark	24 000 000	25 960 000
	103 494 000	25 960 000
Bokfört värde byggnader	104 708 418	105 595 782
Bokfört värde mark	51 466 854	51 466 854
	156 175 272	157 062 636

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	215 388	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 388	0
Årets avskrivningar	-3 434	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 434	0
Utgående redovisat värde	211 954	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	65 831	103 846
Fordran insatser	0	-700
Klientmedelskonto Handelsbanken	681 609	537 851
Fordran entreprenör	0	15 183
	747 440	656 180

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	22 500	22 062
Upplupna hyresintäkter	38 663	10 700
Bredband	10 599	15 919
Serviceavtal	20 073	31 895
Digitala tjänster	2 985	166
Övriga förutbetalda kostnader	3 000	0
	97 820	80 742

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	500 000	500 000
Summa långfristig del av föreningens lån	37 958 500	38 458 500
Summa skuld till kreditinstitut	38 458 500	38 958 500

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
SEB	0,77	2024-11-28	13 625 000	13 625 000
SEB	0,91	2026-11-28	12 850 000	12 850 000
SEB	1,10	2028-11-28	11 983 500	12 483 500
			38 458 500	39 775 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 35 958 500 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt	24 940	113 440
	24 940	113 440

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	26 244	13 526
Fjärrvärme	21 188	24 015
Vatten	90	29 033
Avfall	1 961	3 887
Förutbetalda avgifter och hyror	220 308	221 254
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader	55 542	36 261
Revision	18 750	19 250
Ränta	1 965	1 996
	346 048	349 222

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Roy Andersson

Kerstin Hennig

Ronny Hafström

Lars-Göran Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2023 14:36

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 24.04.2023 17:07

DOCUMENT ID:

HyUEizVQn

ENVELOPE ID:

S1HVof4mh-HyUEizVQn

DOCUMENT NAME:

Brf Hyllie Söderläge ÅR 2022.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELLINOR LEO ellinor@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	24.04.2023 22:34 24.04.2023 22:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/02) IP: 217.209.59.19
2. Roy Erik Henrik Andersson roy@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	25.04.2023 07:34 25.04.2023 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/23) IP: 94.234.111.220
3. Kerstin Hennig kerstin@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	25.04.2023 07:37 25.04.2023 07:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/28) IP: 90.230.102.81
4. RONNY HAFSTRÖM mr.haffis@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2023 08:33 25.04.2023 07:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/30) IP: 83.185.41.46
5. Lars Göran Lund lg@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	25.04.2023 09:00 25.04.2023 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/11/22) IP: 90.230.102.101
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	25.04.2023 14:36 25.04.2023 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* 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