

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2018

Brf Hyllie Gränd 1

Org nr 769632-1822

Styrelsen för Hyllie Gränd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens tredje 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.

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 har den 12 oktober 2017 förvärvat fastigheten Höder 1 i Malmö kommun.

Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 30 november 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus.

På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 139 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 473 m² och en lokal om ca 54 kvm.

Föreningen kommer att disponera 57 parkeringsplatser i källaren varav 6 st laddplatser för elbil.

Dessutom har medlemmarna rätt att hyra 27 platser i intilliggande parkeringshus under 25 år. Avtal har tecknats med SunFleet som ger föreningens medlemmar gratis medlemskap under 5 år från att 50 % av föreningens medlemmar flyttat in.

Fastigheten har under entreprenadtiden varit försäkrad genom entreprenörens försorg.

Fastighetsförsäkring inkl medlemmarnas brf-tillägg har tecknats hos Trygg Hansa från första inflyttning i oktober 2018.

Väsentliga servitut

Servitut till förmån för Malmö Stad eller annan som därtill har kommunens tillstånd avseende ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar belastar Höder 1.

Servitutet avser att driva akviferanläggning.

Servitut belastar Höder 1 att utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning.

Föreningens lokaler

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Entreprenören garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (199:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande ca 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar skötsel av tekniska installationer. Städexperten anlitas från 3 maj 2019 omfattande fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, och snöröjning. Hisservice och besiktning av hissar och köldmediekontroll betalas under garantitiden av entreprenören.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 november 2017. Tillstånd att ta emot förskott bostadsrätter 8 november 2017 samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 januari 2018.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca.638 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 34 874 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 225 000 000 kr per den 31 december 2018, varav utnyttjad del är 225 689 932 kr, och avser att teckna med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	402 385 000	Insatser	179 976 000
		Upplåtelseavgifter	115 509 000
		Lån	<u>106 900 000</u>
	<u>402 385 000</u>		402 385 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2019.

Slutbesiktning av föreningens fastighet sker 28 mars 2019. Slutmöte kommer att hållas april/maj 2019.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober2018 och avslutas under maj 2019.

Vid årets slut var 112 bostadsrätter upplåtna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	159
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	163

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2018 haft följande sammansättning:

Per-Anders Johansson	Ledamot	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	
Kjell Johannesson	Ledamot	
Mikael Nilsson	Ledamot	
Margreet Aanstoot	Ledamot	
Pär Wulff	Suppleant	
Bo Raneheim	Suppleant	
Leif Alfredsson	Suppleant	
Per Gunnar Wintner	Suppleant	

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

Styrelsen har hållit 7 (4) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (1) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att anta nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrling Pricewaterhouse Coopers	Ordinarie
Huvudansvarig Boel Hellberg	

Maria Danckler	Suppleant
Öhrling Pricewaterhouse Coopers	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2018.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	6 500 000
Ökning av medlemsinsatser	114 509 500
Belopp vid årets utgång	121 009 500

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		0	0
Övriga externa kostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa finansiella poster		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	2	291 519 375	178 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		291 519 375	178 000 000
Summa anläggningstillgångar		291 519 375	178 000 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		737 138	5 214 472
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		73 722	
Summa kortfristiga fordringar		810 860	5 214 472
Kassa och bank		54 799 408	6 510 746
Summa omsättningstillgångar		55 610 268	11 725 218
SUMMA TILLGÅNGAR		347 129 643	189 725 218
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		121 009 500	6 500 000
Summa bundet eget kapital		121 009 500	6 500 000
Summa eget kapital		121 009 500	6 500 000
Långfristiga skulder	3,4		
Övriga skulder till kreditinstitut		225 689 932	183 139 939
Summa långfristiga skulder		225 689 932	183 139 939
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld		281 600	0
Övriga skulder		4 113	85 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 498	0
Summa kortfristiga skulder		430 211	85 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 129 643	189 725 218

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFAR2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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 tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider tillämpas:

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad färdigställts.

Övrigt

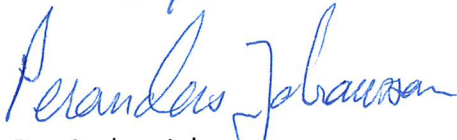
Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda eller några löner och ersättningar har inte utbetalts.

Not 2 Pågående nyanläggning	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	178 000 000	0
Inköp	113 519 375	178 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 519 375	178 000 000
Bokfört restvärde pågående nyanläggning	291 519 375	178 000 000
Taxeringsvärde totalt	63 200 000	35 200 000
varav bostäder	58 400 000	

	2018-12-31	2017-12-31
Not 3 Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv, utnyttjad del beviljat 225 000 000 kr	225 689 932	183 135 939
Not 4 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	106 900 000	106 900 000

Malmö 4 april 2019


Per-Anders Johansson
ordförande


Kim Hansson
Sekreterare


Kjell Johannesson
Ledamot


Mikael Nilsson
Ledamot


Margreet Aanstoot
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2019
Öhrling Pricewaterhouse Coopers


Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1 org.nr 769632-1822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Föreningen har under räkenskapsåret inte bedrivit någon ekonomisk verksamhet varför det inte finns något resultat att disponera.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

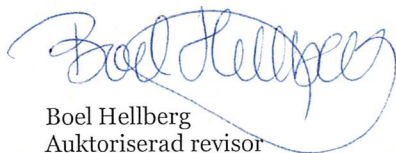
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 9 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor