

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Hyllie Gränd 1

Org nr: 769632-1822





Innehållsförteckning

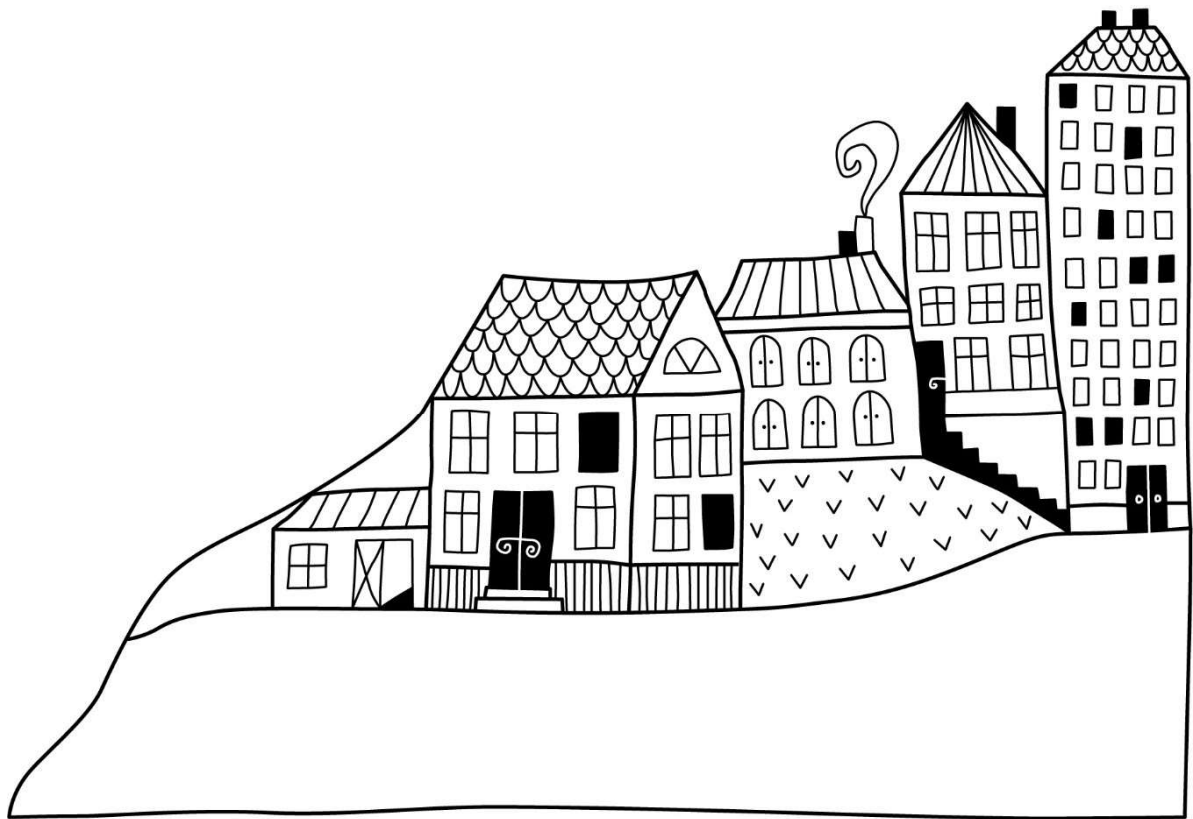
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9
Ordlista.....	18

Bilagor

Styrelsenord

Bo i bostadsrätt

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hyllie Gränd 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har den 12 oktober 2017 förvärvat fastigheten Höder 1 i Malmö Kommun. Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 139 bostadsrättslägenheter. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser i källaren varav sex st laddplatser för elbil. Dessutom har medlemmarna rätt att hyra 27 platser i intilliggande parkeringshus under 25 år. Avtal har tecknats med M. som ger föreningens medlemmar gratis medlemskap under fem år från att 50% av föreningens medlemmar flyttat in. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-07.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre elpriser, samt mer extra debiterat under 2020.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre elpriser och nyskrivet serviceavtal gällande dörrar samt portar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 179% till 239%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 415 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 54 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höder 1 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 139 lägenheter samt en uthyrningslokal. Fastigheternas adress är Bures gata 15-19 och Friggsgård 12-16 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	25
2 rum och kök	54
3 rum och kök	47
4 rum och kök	10
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	51
Laddplatser för elbil	6

Total bostadsarea 8 473 m²

Lokaler hyresrätt 54 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 54 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Energiförvaltning
Sustend	Underhållsplan
Minol Mätteknik AB	IMD-mätning
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetsservice tom april 2021
Fastighetsskötsel/Lokalvård	Riksbyggen från april 2021

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 860 640 kr per år, som motsvarar en kostnad på 102 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 860 640 kr (102 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Nilsson	Ordförande	2023
Per Gunnar Wintner	Ledamot	2023
Anne Jette Christiansen	Ledamot	2022
Alexander Magnusson	Ledamot	2022
Lotta Lovén	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Göran Lindvall	Suppleant	2022
Ida Andersson	Suppleant	2022
Lars Sörlund	Suppleant	2022
Margreet Aanstoot	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
E&Y	Auktoriserad revisor	2022
Omar El-Madhoun	Föreningsvald revisor	Avgått under 2021
Nils-Göran Lovén	Valberedning	2022
Bo Raneheim	Valberedning(sammankallande)	2022
Erik Karlsson	Valberedning	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 13 protokollförda styrelsemöten och 1 arbetsmöte med minnesanteckningar. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-08 och genomfördes digitalt. På stämman deltog 36 medlemmar med sammanlagt 34 röster.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 613 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 084	6 634	3 705
Resultat efter finansiella poster	-172	146	383
Årets resultat	-172	14	383
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	101	30	30
Soliditet %	74	74	73
Driftkostnader, kr/m ²	246	244	109
Ränta, kr/m ²	154	158	105
Lån, kr/m ²	11 909	12 238	12 490

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital genom balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	179 976 000	115 509 000	0	257 000	126 446	146 402
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					146 402	-146 402
Reservering underhållsfond				860 640	-860 640	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-172 407
Vid årets slut	179 976 000	115 509 000	0	1 117 640	-587 792	-172 407

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	272 848
Årets resultat	-172 407
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-860 640
Summa	-760 199

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-760 199**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 084 429	6 076 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450 010	562 540
Summa rörelseintäkter		6 534 439	6 639 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 101 338	-2 225 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-587 231	-284 903
Personalkostnader	Not 6	-117 866	-90 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 587 099	-2 548 512
Summa rörelsekostnader		-5 393 535	-5 150 075
Rörelseresultat		1 140 904	1 489 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	631
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 313 335	-1 343 439
Summa finansiella poster		-1 313 311	-1 342 808
Resultat efter finansiella poster		-172 407	146 402
Årets resultat		-172 407	146 402



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	395 742 166	398 290 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	154 368	192 960
Summa materiella anläggningstillgångar		395 896 534	398 483 633
Summa anläggningstillgångar		395 896 534	398 483 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 381	105 232
Övriga fordringar	Not 12	50 575	692 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	174 831	220 428
Summa kortfristiga fordringar		226 787	1 018 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 360 722	1 755 032
Summa kassa och bank		2 360 722	1 755 032
Summa omsättningstillgångar		2 587 509	2 773 352
Summa tillgångar		398 484 043	401 256 985



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 485 000	295 485 000
Fond för yttre underhåll		1 117 640	257 000
Summa bundet eget kapital		296 602 640	295 742 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-587 792	126 446
Årets resultat		-172 407	146 402
Summa fritt eget kapital		-760 199	272 848
Summa eget kapital		295 842 441	296 014 848
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	65 153 750	101 556 250
Summa långfristiga skulder		65 153 750	101 556 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 402 500	2 137 500
Leverantörsskulder	Not 16	66 105	72 935
Skatteskulder	Not 17	264 560	769 560
Övriga skulder			25 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	754 687	680 037
Summa kortfristiga skulder		37 487 852	3 685 887
Summa eget kapital och skulder		398 484 043	401 256 985



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 192 232	5 040 929
Hyror, lokaler	42 750	102 600
Hyror, garage	768 250	747 600
Hyror, övriga	0	51 070
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 650	0
Rabatter	-1 050	0
Vattenavgifter /Elavgifter	87 297	125 267
Debiterad fastighetsskatt-	1 600	9 280
Summa nettoomsättning	6 084 429	6 076 745

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	366 960	366 960
Övriga avgifter	0	189 659
Övriga ersättningar	39 032	200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	66
Övriga rörelseintäkter	44 014	5 655
Summa övriga rörelseintäkter	450 010	562 540

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-31 623	-74 353
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 280	-132 280
Försäkringspremier	-93 361	-83 846
Kabel- och digital-TV	-358 861	-353 613
Serviceavtal	-141 361	-47 661
Obligatoriska besiktningar	-13 451	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-771
Snö- och halkbekämpning	-10 393	-900
Förbrukningsinventarier	-22 204	-109 357
Vatten	-325 958	-320 962
Fastighetsel	-397 958	-298 031
Uppvärmning	-352 424	-374 409
Sophantering och återvinning	-128 660	-114 410
Förvaltningsarvode drift	-92 804	-315 227
Summa driftskostnader	-2 101 338	-2 225 819

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-445 175	-216 331
IT-kostnader	-9 758	-2 488
Arvode, yrkesrevisor	-25 962	-31 219
Övriga förvaltningskostnader	-26 133	-19 961
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 602	0
Representation	-6 896	0
Telefon och porto	-5 433	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	12 295
Bankkostnader	-1 875	-4 197
Övriga externa kostnader	-23 397	-23 004
Summa övriga externa kostnader	-587 231	-284 903

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-94 880	-73 420
Sociala kostnader	-22 986	-17 422
Summa personalkostnader	-117 866	-90 842



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 548 507	-2 548 512
Avskrivning Installationer	-38 592	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 587 099	-2 548 512

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 312 248	-1 342 062
Övriga räntekostnader	-1 087	-1 377
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 313 335	-1 343 439

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	305 820 855	305 820 855
Mark	96 292 586	96 292 586
	402 113 441	402 113 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	402 113 441	402 113 441

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 822 768	-1 274 256
	-3 822 768	-1 274 256

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 548 507	-2 548 512
	-2 548 507	-2 548 512

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 371 275	-3 822 768
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	395 742 166	398 290 673
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	299 449 580	301 998 087
Mark	96 292 586	96 292 586

Taxeringsvärden

Bostäder	83 428 000	83 428 000
Mark	172 800 000	172 800 000
Totalt taxeringsvärde	256 228 000	256 228 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	192 960	192 960
	192 960	192 960
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 960	192 960
Årets avskrivningar		
Installationer	-38 592	0
	-38 592	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-38 592	0
	-38 592	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 592	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	154 368	192 960
Varav		
Installationer	154 368	192 960

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 535	0
Kundfordringar	2 916	105 232
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 381	105 232

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	46 514	684 881
Andra kortfristiga fordringar	4 061	7 778
Summa övriga fordringar	50 575	692 659

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	109 625	0
Förutbetald renhållning	4 627	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 581	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	997	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	220 428
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 831	220 428

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	7 984	2 723
Bankmedel	1 323 355	1 315 691
Transaktionskonto	1 029 382	436 618
Summa kassa och bank	2 360 722	1 755 032

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	101 556 250	103 693 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 137 500	-2 137 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-34 265 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	65 153 750	101 556 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2022-06-01	34 799 000		534 000	34 265 000
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-06-01	34 896 750		535 500	34 361 250
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-06-01	33 998 000		1 068 000	32 930 000
Summa			103 693 750		2 137 500	101 556 250

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera -2 137 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller -34 361 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -32 930 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	66 105	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	72 935
Summa leverantörsskulder	66 105	72 935

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	264 560	769 560
Summa skatteskulder	264 560	769 560

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 100	14 861
Upplupna elkostnader	55 273	7 839
Upplupna värmekostnader	75 970	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	47 600	47 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 085	121 461
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	542 659	468 576
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	754 687	680 037

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	106 900 000	106 900 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-

Mikael Nilsson

Ann-Charlotte Lovén

Per Gunnar Wintner

Anne Jette Christiansen

Alexander Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-

Sofie Årsköld
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557468707476

Dokument

Brf Hyllie Gränd 1 årsredovisning 2021 för påskrift
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2022-05-06 09:24:55 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2022-05-11 07:42:44 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerande parter

Mikael Nilsson (MN)
mikael.nilsson024@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL NILSSON"
Signerade 2022-05-07 11:35:15 CEST (+0200)

Alexander Magnusson (AM)
fhurrur@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander Lars Marcus Magnusson"
Signerade 2022-05-07 11:39:28 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Lovén (AL)
lottaloven3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-
Charlotte Larsson Lovén"
Signerade 2022-05-10 20:19:22 CEST (+0200)

Per Gunnar Wintner (PGW)
pg.wintner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
WINTNER"
Signerade 2022-05-07 12:57:39 CEST (+0200)

Sofie Årsköld (SÅ)
sofie.arskold@se.ey.com

Anne Jette Christiansen (AJC)
jettekram@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557468707476



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE ÅRSKÖLD"
Signerade 2022-05-11 07:42:44 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JETTE CHRISTIANSEN"
Signerade 2022-05-06 09:29:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyllie Gränd 1 för år 2021.

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 2021 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.

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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 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 av Brf Hyllie Gränd 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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
- 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 provar 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.

Malmö det datum som framgår av den elektroniska signaturen
Ernst & Young AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468714330

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-05-06 10:21:04 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2022-05-11 07:45:27 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

Signerande parter

Sofie Årsköld (SÅ)

Sofie.Arskold@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE ÅRSKÖLD"

Signerade 2022-05-11 07:45:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse för 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1 får härmed lämna följande verksamhetsberättelse för 2021. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 13 protokollförda styrelsemöten och 1 arbetsmöte med minnesanteckningar. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-08 och genomfördes digitalt. På stämman deltog 36 medlemmar med sammanlagt 34 röster.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamot

- Mikael Nilsson, Ordförande
- Per Gunnar Wintner, Vice ordförande och fastighetsansvarig
- Alexander Magnusson, Kassör
- Lotta Lovén, Sekreterare
- Anne-Jette Christiansen

Suppleant

- Bengt Göran Lindvall
- Ida Andersson
- Margreet Aanstoot
- Lars Sörnlund

Valberedning

- Bo Raneheim, Sammanställande
- Nils-Göran Lovén
- Erik Karlsson

Inledande ord

Verksamhetsåret 2021 har likt 2020 präglats av Covid-19 och de restriktioner som har funnits för att minska smittspridningen. På det personliga planet har vi alla i någon utsträckning påverkats av Covid-19 och från föreningens sida har detta inneburit att vi under året med hjälp av Riksbyggen höll föreningens första helt digitala föreningsstämma. Styrelsens fokus har under verksamhetsåret varit på övergången av den ekonomiska och tekniska förvaltningen från JM till Riksbyggen under 2021. Mycket arbete har även lagts på genomgång av fastigheten och planering inför 2-års uppföljningen av garantibesiktningen. Styrelsen vill rikta ett stort tack till föreningsmedlemmen Bo Raneheim som har hjälpt till och drivit "garantibesiktningen" framåt.

Föreningens kontorslokal är tyvärr fortfarande outhyrd. Efterfrågan på kontorslokaler inom Hyllieområdet är mycket liten. Styrelsens förhoppning är att Covid-restriktionerna ska lätta under kommande år och lokalen kan hyras ut.

Styrelsebeslut i urval

- Utökning av antalet MC-platser i föreningens garage till 8 stycken
- Installation av eluttag vid pergola för julbelysning
- Omkoppling av el i föreningens el-centraler för att minska risken att föreningens internetuppkoppling slås ut.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god även om verksamhetsåret har präglats av ökade driftskostnader för förvaltning och energi. Föreningen har haft fortsatt utrymme till att ha en högre amorteringsplan än den budgeterade ekonomiska planen. Vilket bidrar till att sänka föreningens räntekänslighet.

Årsavgifter och garageplatsavgift

Med anledning av ökande kostnader i den löpande driften beslutade styrelsen i samband med budgeten för 2022 om en höjning av avgiften på 1% för 2022. Avgifterna för föreningens garageplatser höjs även något till belopp enligt nedan:

Ordinarie garageplats:	1070 kr/månad
Elbilsplats:	1420 kr/månad (El-förbrukning debiteras separat)
MC-plats:	355 kr/månad

I förhållande till föreningens ursprungliga ekonomiska plan ligger avgiftshöjningen på en något lägre nivå än den ekonomiska planen.

Fastighet & underhåll

Utöver garantiärenden där bland annat föreningens samtliga belysningsarmaturer i trapphusen har bytts ut så har styrelsen även investerat i en omkoppling av el i föreningens el-centraler för att reducera risken för avbrott i föreningens internetanslutning.

De kommande tre åren kommer JM att fortsätta med renoveringsåtgärder för fel som uppstår inom garantin för fastigheten. Fel som är kopplade till vitvaror, målning eller tapeter och normalt slitage är inte längre garantiåtgärdsgrundande.

Styrelsens årliga besiktning av fastigheten är planerad i januari 2022 i samband med efterbesiktningen.

Inglasning av balkonger

Under 2021 har styrelsen lämnat in en ansökan om bygglov för inglasning av balkonger utmed innergården för lägenheter på Friggs Gränd 12. Godkännande har erhållits från stadsbyggnadskontoret och för de medlemmar som har valt inglasning beräknas arbetet påbörjas i kvartal 1 2022.

Hyseslokal

JM AB har under 2021 stått för hyresintäkterna för hyseslokalen fram till 2021-06-03. Föreningen har haft en del intressenter och förfrågningar kring lokalen men hyresgäst har vid utgången av 2021 inte hittats.

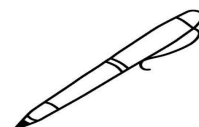
Lägenhetsöverlåtelser och andrahandsuthyrningar

Under verksamhetsåret har 25 överlåtelser hanterats.

Vid verksamhetsårets utgång den 31 december 2021 fanns det 6 registrerade andrahandsuthyrningar.

Trivselsaktiviteter

Vi är glada över föreningens glöggmingel kunde hållas i år efter ett års uppehåll. Den 5 december samlades vi på föreningens innergård där det bjöds på glögg, julmust, pepparkakor mm. och där vi kunde njuta av föreningens nyuppsatta julgran som lyste upp i decembermörkret.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Hyllie Gränd 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hyllie Gränd 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

