

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HYLLIE HOMES

769638-6072

RÄKENSKAPSÅR
2023-01-01 – 2023-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYLIE HOMES

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-04 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens adresser är Skrivaregatan 30-38 samt Nålgänd 2-8.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Avigan 1 i Malmö kommun. Den innehas med äganderätt.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 4 427 m² och lokalens totalyta är 49 m². Föreningen består av 68 bostadsrätter och 1 lokal.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Anna Winther-Hansen	Ordförande (avgått 2023-06-28)
Bertil Hopp	Ordinarie ledamot (avgått 2023-06-28)
Inger Karlsson	Ordinarie ledamot (avgått 2023-06-28)
Omar El-Madhoun	Ordförande (tillträtt 2023-06-28)
Ferenc Horvath	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-28)
Perdes Hushmand	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-28)
Ann-Charlotte Karlsson	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-28)
Hussein Manoun	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-28)
Lukas Svensson	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-06-28)
Abdelrahman Audi	Suppleant (tillträtt 2023-06-28)
Brian Buur	Suppleant (tillträtt 2023-06-28)

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie revisor
Ernst & Young	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma bestått av Patrik Johnsson (sammankallande) och Malin Ahlberg.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 17. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick de ordinarie ledamöterna Anna Winther-Hansen, Bertil Hopp och Inger Karlsson. I deras ställe tillträdde Omar El-Madhoun, Ferenc Horvath, Perdes Hushmand, Ann-Charlotte Karlsson, Hussein Manoun och Lukas Svensson som ordinarie ledamöter samt Abdelrahman Audi och Brian Burr som suppleanter. Dessutom togs det första beslutet att anta nya stadgar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens medlemmar tillträtt sina bostadsrätter. Föreningens medlemmar har valts in till styrelse på den ordinarie föreningsstämman. Dessutom har föreningen tagit första beslutet om att anta nya stadgar.

Föreningen hade slutavräkningsdag den 31 maj 2023. Föreningens samtliga intäkter och kostnader innan slutavräkningsdagen har tillfallit Peab Bostad AB. Det innebär att föreningens resultaträkning består av sju månader.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Föreningen har inte någon underhållsplan.

Årsavgifter

Per 2023-09-01 höjdes årsavgiften med cirka 6,8%. Under 2024 finns ingen beslutad avgiftshöjning.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 68

Överlåtelser under året: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3

Tillkommande medlemmar: 123

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023*	2022*
Nettoomsättning (tkr)	2 874	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	0
Soliditet (%)	71,1	0
Likviditet (%)	8,9	0
Balansomslutning (tkr)	235 671	0
Eget kapital (tkr)	167 624	0
Total låneskuld (tkr)	63 887	0
Underhållsfond (tkr)	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)*	1 027	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	14 431	0
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	84,8	0
Räntekänslighet (%)	24,6	0
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	96,1	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 4 427 m² bostäder.

* Föreningen hade slutavräkningsdag 2023-05-31, samtliga intäkter och kostnader innan slutavräkningsdagen har tillfallit Peab Bostad AB.

** Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 405 000	0	0	0
Inbetalda insatser	164 695 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-476 463
Belopp vid årets utgång	168 100 000	0	0	-476 463

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0,00
Årets resultat	-476 462,50
Summa till stämmans förfogande	-476 462,50

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 000,50
Balanseras i ny räkning	-648 462,50

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott samt ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen varit under produktion under nästan halva delen av året vilket inte ger en rättvisande bild detta år. Föreningens kommer löpande att anpassa sina årsavgifter till deras kostnader för att undvika framtida negativa resultat.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 874 094	0
Summa rörelseintäkter		2 874 094	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-498 559	0
Övriga externa kostnader	4	-283 544	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-851 769	0
Summa rörelsekostnader		-1 633 872	0
RÖRELSERESULTAT		1 240 222	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 716 684	0
Summa finansiella poster		-1 716 684	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-476 463	0
ÅRETS RESULTAT		-476 463	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	231 245 231	56 876 000
Pågående nyanläggningar	7	0	137 328 014
Summa materiella anläggningstillgångar		231 245 231	194 204 014
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		231 245 231	194 204 014
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 495 676	0
Övriga kortfristiga fordringar		552 912	59 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 216	0
Summa kortfristiga fordringar		2 113 804	59 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 311 622	3 328 916
Summa kassa och bank		2 311 622	3 328 916
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 425 426	3 388 240
SUMMA TILLGÅNGAR		235 670 657	197 592 254

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 750 000	3 405 000
Underhållsfond		0	0
Summa bundet eget kapital		166 750 000	3 405 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-476 463	0
Summa fritt eget kapital		-476 463	0
SUMMA EGET KAPITAL		166 273 537	3 405 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	39 679 536	0
Summa långfristiga skulder		39 679 536	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	24 207 346	0
Byggnadskreditiv		2 538 110	194 173 504
Leverantörsskulder		322 670	0
Beräknad fastighetsskatt		614 495	0
Övriga kortfristiga skulder		1 413 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	621 098	13 750
Summa kortfristiga skulder		29 717 583	194 187 254
SUMMA SKULDER		69 397 119	194 187 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 670 657	197 592 254

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseresultat	1 240 222	0
Justering avskrivningar	851 769	0
Erlagd ränta	-1 665 845	0
Erhållen ränta	0	0
	426 146	0
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	-2 054 480	-37 772
Upptagna+)/(-)Betalda rörelseskulder	2 907 538	2 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 279 204	-35 022
Investering i fastighet	-37 892 986	-73 806 109
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 892 986	-73 806 109
Inbetalda insatser	163 345 000	0
Förändring av lån	-127 748 512	73 806 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 596 488	73 806 110
Summa förändring av likvida medel	-1 017 294	-35 021
Kassa och bank vid årets början	3 328 916	3 363 937
Kassa och bank vid årets slut	2 311 622	3 328 916

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Hushållsel debiteras medlemmar efter uppmätt förbrukning. Triple Play debiteras utöver årsavgiften.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen upplåter mer än 60% av aktuell fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 595 667	0
Hysesintäkter lokaler	64 742	0
El	84 083	0
Triple Play	80 444	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	29 138	0
Övriga intäkter	19 020	0
Summa nettoomsättning	2 873 094	0

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	33 261	0
El	163 653	0
Värme	137 216	0
Vatten och avlopp	124 442	0
Sophämtning	39 987	0
Summa driftkostnader	498 559	0

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Reparationer	2 676	0
Triple Play	81 110	0
Förvaltningskostnader	93 280	0
Serviceavtal	33 852	0
Revisionsarvode	13 490	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	32 026	0
Övriga kostnader	27 110	0
Summa externa kostnader	283 544	0

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	0	0
Nyanskaffningar	175 221 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 221 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-851 769	0
Utgående avskrivningar	-851 769	0
Bokfört värde byggnader	174 369 231	0
Ingående anskaffningsvärde mark	56 876 000	0
Nyanskaffningar	0	56 876 000
Bokfört värde mark	56 876 000	56 876 000
Bokfört värde byggnader och mark	231 245 231	56 876 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	41 425 000	
Mark	40 283 000	
Taxeringsvärde totalt	81 708 000	

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	137 328 014	63 521 905
Under året nedlagda kostnader	37 892 986	73 806 109
Omfört till byggnad	-175 221 000	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	0	137 328 014
Bokfört värde pågående arbeten	0	137 328 014

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 751	0
Övriga förutbetalda kostnader	60 464	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 216	0

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024
SEB	4,93%	2024-06-28	21 349 000*	0
SEB	4,54%	2025-06-28	21 188 882	320 236
SEB	4,35%	2026-06-28	21 349 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			63 886 882	320 236

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2024. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:

62 285 702

Ställda säkerheter

2023

Fastighetsinteckningar

64 248 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	408 251	0
Upplupna räntekostnader	60 181	0
Övriga upplupna kostnader	152 666	13 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	621 098	13 750

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Omar El-Madhoun
Ordförande

Ferenc Horvath

Perdes Hushmand

Ann-Charlotte Karlsson

Hussein Manoun

Lukas Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF HYLLIE HOMES 769638-6072 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OMAR EL-MADHOUN

2024-05-27 19:53:41 UTC

Datum

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HUSSEIN MANOUN

2024-05-23 12:53:10 UTC

Datum

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ferenc Horvath

2024-05-23 05:26:21 UTC

Datum

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Perdes Hushmand

2024-05-27 06:33:17 UTC

Datum

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIGNE ANN-CHARLOTTE
KARLSSON

2024-05-22 17:51:34 UTC

Datum

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 18:04:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUKAS SVENSSON

Datum

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-28 07:32:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MAURITZSON

Datum

Erik Mauritzson

erik.mauritzson@se.ey.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.103