

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hyllie Boulevard

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2065.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Styrelsen

Goran Vojnovic	Ordförande
Mari Annika Isgren	Vice ordförande
Jesper Jan Rikard Frantzich	Ledamot
Eva Mariette Larsson	Ledamot
Prit Sudhir Singh	Ledamot

Carl Henrik Ola Dagshem	Suppleant
Tommy Joakim Karlsson	Suppleant

Utträde styrelsen Feb 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Henrik Ola Dagshem, Jesper Jan Rikard Frantzich, Mari Annika Isgren, Eva Mariette Larsson, Prit Sudhir Singh och Goran Vojnovic.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mathias Nilsson
Niklas Andersson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

MAZARS

Valberedning

Ingrid Andersson
Tommy Bejerås

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marknadsplatsen 4	2015	Malmö Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

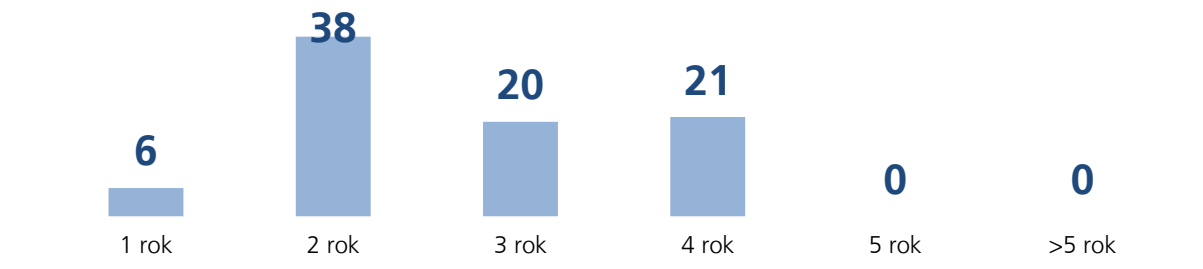
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 312 m², varav 5 704 m² utgör lägenhetsyta och 1 608 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
9a: Investelligence	47 m ²	2022-01-31
9c: Winfluence	46 m ²	2022-01-16

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage Cykelförråd, 3st Miljörum Innergård	59 p-platser och 5 mc-platser

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2065.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service undercentral	2020	Utfört av Gunnar Karlsen Sverige AB
Spolning stammar	2020	Utfört av Avloppsjouren
Garantibesiktning och åtgärder	2015 - 2019	Tvåårsbesiktning. Åtgärder delvis slutförda.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garantibesiktning och åtgärder	2020-2021	Femårsbesiktning.
Byte av inomhusbelysning	2021	
Trätrall bakom gårdsförråd, oljning	2021	
Radonmätning av inomhusluften	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

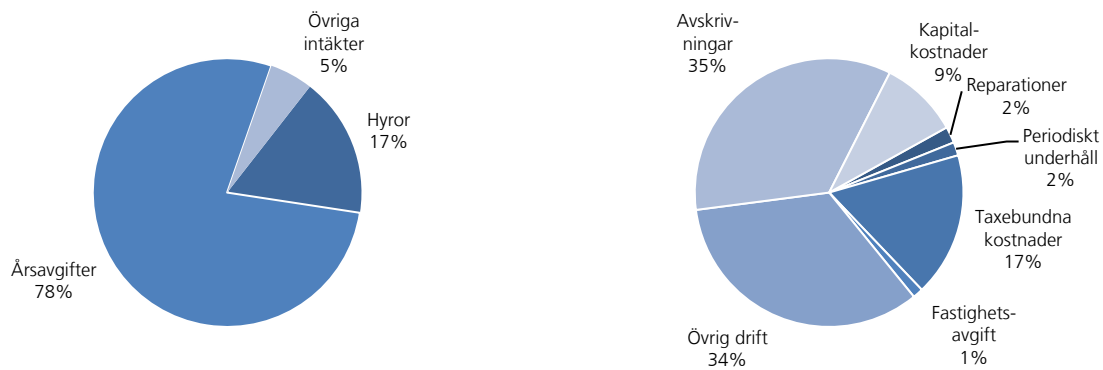
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Bredablick förvaltning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 905 761	2 788 579
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 858 066	5 037 347
Finansiella intäkter	-10	174
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 226
Ökning av kortfristiga skulder	104 221	0
	4 962 277	5 061 748
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 296 630	2 318 926
Finansiella kostnader	388 432	631 114
Ökning av kortfristiga fordringar	128 885	0
Minskning av långfristiga skulder	2 100 000	1 965 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 526
	4 913 947	4 944 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 954 092	2 905 761
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	48 330	117 182

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett väldigt speciellt år för de allra flesta med olika typer av begränsningar i vårt samhälle men trots detta har styrelsen arbetat hårt för att säkerställa en god drift av Brf Hyllie Boulevard.

Ett av de stora och mycket tidskrävande arbetena har varit i relation till garantiärendena som har pågått sedan 2 års besiktning. Detta har varit ett av föreningens viktigaste åtaganden då det har skapat stor frustration i föreningen över exempelvis de trasiga ytterdörrarna. Efter åtskilliga möten och e-mail samt hjälp från SBCs jurister har JM delvis börjat åtgärda de utomstående garantiärendena och detta kommer även att fortsätta i 2021.

Styrelsen har också fokuserat på olika åtgärder för att höja trygghetsnivån i föreningen. Bland annat har vi ökat ljusstyrkan på fasadlamporna vid 7A och 7B samt lyktstolparna in mot garaget för att undvika en samlingsplats för skygga personer. Föreningen har även fått monterat upp brytskydd till både elcentralen och teknikrummet.

Styrelsen har även sett över garaget och optimerat utrymmet så att 5 mc platser har skapats vilket delvis skapar nya intäkter för föreningen och delvis gör det mer attraktivt att köpa lägenhet här. Garagestädning har också genomförts för första gången för fräscha upp samt minska dammbildning. De tidigare 4 obetalda gästparkeringarna har också ersatts av betald gästparkering för att komma åt folk som missbrukade parkeringen.

En annan väsentlig händelse under året är att vi har bytt teknisk förvaltare från SBC till Bredablick förvaltning AB för att höja servicenivån på fastighetens underhåll. Stamspolning i föreningen har skett enligt plan i 2020.

Styrelsen har arbetat aktivt med att förbättra föreningens ekonomi och det sista av 3 lån har flyttats över till Nordea med mycket förmånliga räntor. Även nytt elavtal tecknades för att dra nytta av de låga elpriserna som rådde. Det är ett fast pris avtal med Vattenfall på 2 år. Vidare har styrelsen undersökt den höga energiförbrukningen och tecknat serviceavtal av undercentralen för att säkerställa att vårt energisystem arbetar på ett optimalt sätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118 st
Tillkommande medlemmar: 16 st
Avgående medlemmar: 19 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	664	664	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 158	10 527	10 871	11 191
Elkostnad/m ² totalyta	25	27	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	36	57	53	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	86	106	113
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	759	674	440	918
Nettoomsättning (tkr)	4 858	4 898	4 970	4 850

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 704 m² bostäder och 1 608 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 092 000	0	0	100 092 000
Upplåtelseavgifter	67 968 000	0	0	67 968 000
Fond för yttre underhåll	931 952	171 120	0	760 832
S:a bundet eget kapital	168 991 952	171 120	0	168 820 832
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 523 005	-171 120	673 947	2 020 179
Årets resultat	759 459	759 459	-673 947	673 947
S:a fritt eget kapital	3 282 465	588 339	0	2 694 125
S:a eget kapital	172 274 417	759 459	0	171 514 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	759 459
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 694 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 120
summa balanserat resultat	3 282 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	66 143
att i ny räkning överförs	3 348 607

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 857 946	4 898 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	139 018
Summa rörelseintäkter		4 858 066	5 037 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 556 573	-1 369 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-580 056	-821 442
Personalkostnader	Not 6	-160 001	-127 894
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 413 535	-1 413 535
Summa rörelsekostnader		-3 710 165	-3 732 460
RÖRELSERESULTAT		1 147 901	1 304 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-10	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 432	-631 114
Summa finansiella poster		-388 442	-630 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		759 459	673 947
ÅRETS RESULTAT		759 459	673 947

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	228 140 631	229 554 166
Summa materiella anläggningstillgångar	228 140 631	229 554 166
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	228 140 631	229 554 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	308	252
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 280 376	2 054 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	61 659	0
Summa kortfristiga fordringar	2 342 343	2 055 108
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	846 081	956 100
Summa kassa och bank	846 081	956 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 188 424	3 011 208
SUMMA TILLGÅNGAR	231 329 055	232 565 374

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 060 000	168 060 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	931 952	760 832
Summa bundet eget kapital		168 991 952	168 820 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 523 005	2 020 179
Årets resultat		759 459	673 947
Summa fritt eget kapital		3 282 465	2 694 125
SUMMA EGET KAPITAL		172 274 417	171 514 957
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 118 750	20 000 000
Summa långfristiga skulder		43 118 750	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 825 000	40 043 750
Leverantörsskulder		293 817	159 165
Skatteskulder		108 720	118 160
Övriga skulder		194 573	155 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	513 778	573 885
Summa kortfristiga skulder		15 935 888	41 050 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 329 055	232 565 374

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 786 431	3 786 431
Hyror lokaler momspliktiga	243 452	243 452
Hyror garage moms	28 800	28 800
Hyror garage	546 453	531 573
Bredbandsintäkter	224 400	224 400
Hysesrabatt	-12 000	0
Varmvattenintäkter	35 692	78 961
Vatten-/värmeintäkter	4 692	4 692
Öresutjämning	26	20
	4 857 946	4 898 329

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	127 718
Övriga intäkter	120	11 300
	120	139 018

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	228 230	0
	Fastighetsskötsel beställning	17 710	12 883
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 136	3 489
	Snöröjning/sandning	0	4 303
	Hissbesiktning	1 611	0
	Bevakning	0	748
	Gemensamma utrymmen	10 336	6 067
	Garage/parkering	-2 767	0
	Sophantering	12 744	3 487
	Gård	9 549	0
	Serviceavtal	57 198	95 068
	Förbrukningsmateriel	66 238	105 244
	Teleport/hissanläggning	3 045	0
	Störningsjour och larm	9 590	2 961
	Brandskydd	50 242	4 676
	Fordon	1 240	0
		468 101	238 926
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	7 716	0
	Sophantering/återvinning	0	1 455
	Entré/trapphus	841	28 545
	Lås	14 950	12 617
	VVS	9 259	11 351
	Elinstallationer	0	1 366
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 034	0
	Hiss	45 462	13 678
	Balkonger/altaner	0	1 844
	Garage/parkering	1 490	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 656
	Vattenskada	0	31 985
		82 753	106 499
	Periodiskt underhåll		
	VVS	66 144	0
		66 144	0
	Taxebundna kostnader		
	El	181 390	197 130
	Värme	264 265	419 303
	Vatten	178 032	196 479
	Sophämtning/renhållning	87 375	99 454
		711 062	912 366
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 894	57 437
	Kabel-TV	16 595	0
	Bredband	114 665	0
		174 154	57 437
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 360	54 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 556 573	1 369 589

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 127	5 469
	Tele- och datakommunikation	116 234	230 367
	Juridiska åtgärder	75 383	7 435
	Inkassering avgift/hyra	900	849
	Hyresförluster	13	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 198	27 661
	Föreningskostnader	3 233	8 013
	Styrelseomkostnader	28 689	25 706
	Fritids- och trivselkostnader	3 150	1 887
	Förvaltningsarvode	196 665	319 661
	Förvaltningsarvoden övriga	35 481	0
	Administration	15 545	19 633
	Korttidsinventarier	0	5 368
	Konsultarvode	76 392	114 808
	Föreningsavgifter	0	3 548
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 230	7 070
	Övriga driftskostnader	0	43 968
	OBS konto	-1 183	0
		580 056	821 442

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	121 750	97 321
	Sociala kostnader	38 251	30 573
		160 001	127 894

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 413 535	1 413 535
		1 413 535	1 413 535

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	235 589 173	235 589 173
	Utgående anskaffningsvärde	235 589 173	235 589 173
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 035 007	-4 621 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 413 535	-1 413 535
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 448 542	-6 035 007
	Planenligt restvärde vid årets slut	228 140 631	229 554 166
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 965 000	65 965 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	106 796 000	106 796 000
	Taxeringsvärde mark	62 640 000	62 640 000
		169 436 000	169 436 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	164 000 000
	Lokaler	5 436 000	5 436 000
		169 436 000	169 436 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	105 030	105 195
	Momsavräkning	39 565	0
	Klientmedel hos SBC	2 108 011	1 949 662
	Fordringar kreditfakturer	27 770	0
		2 280 376	2 054 857
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	61 659	0
	Försäkring	0	0
		61 659	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	760 832	607 155
	Reservering enligt stadgar	171 120	171 120
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-17 443
	Vid årets slut	931 952	760 832

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,430 %	20 000 000	20 000 000	2024-08-21
Nordea	0,510 %	24 943 750	25 400 000	2022-09-02
Handelsbanken	0,430 %	0	14 643 750	Löst
Nordea	0,430 %	13 000 000	0	2021-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		57 943 750	60 043 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 825 000	-40 043 750	
		43 118 750	20 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 818 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 940 000	67 940 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	65 250	58 821
Sociala avgifter	20 500	18 481
Ränta	15 932	88 356
Avgifter och hyror	412 096	408 227
	513 778	573 885

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Goran Vojnovic
Ordförande

Mari Annika Isgren
Vice ordförande

Jesper Jan Rikard Frantzich
Ledamot

Eva Mariette Larsson
Ledamot

Prit Sudhir Singh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

Niklas Andersson
Intern revisor