

Bostadsrättsföreningen Hyllie Parkhus

Org.nr: 769632-5914

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Parkhus, 769632-5914, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Malmö Tor ga:1 och Malmö Tor ga:2.

Gemensamhetsanläggningarna Malmö Tor ga:1 och Malmö Tor ga:2s ändamål är att förvalta avfallsbehållare, parkering för rörelsehindrades fordon, dagvattenledningar inklusive brunnar, dagvattenmagasin och nödvändiga anordningar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Fredrik Thurfjell	2025
Ledamot	Anita Klari Biro	2025
Ledamot	Ingela Hansson	2025
Ledamot	Nathalie Poirier	2025
Ledamot	Tihomir Rados	2025
Suppleant	Trang Nguyen	2025
Ledamot	Emiliano Andreani	Avgått
Ledamot	Frank Tran	Avgått

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Mattias Nilsson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Rungravee Blixt och Jonathan Elisson Haldesjö

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Tor 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 63 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Tors Gränd 13-25.

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
33	28	2

Total tomtarea:	1 384	kvm
Total bostadsarea:	3 979	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 979	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-04-10.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Bredablick Teknisk Förvaltning
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El/Vatten/Värme	Ngenic
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Teknisk Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 77 866 kr (24 543 kr 2023) och planerat underhåll för 0kr (0kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-03-09 av Nabo. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 81.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 9 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Bredband. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 519	3 432	3 077	3 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	-474	65	-272	-91
Förändring av underhållsfond, tkr	1 134	1 134	119	
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 608	-1 069	-153	60
Sparande kr/kvm	165	301	216	301
Soliditet, (%)	73	73	73	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	878	831	769	761
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	99	96	99	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	786	728	694	680
Driftkostnad kr/kvm	355	337	322	268
Energikostnad kr/kvm	179	179	186	157
Ränta kr/kvm	242	150	151	152
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	285	285	30	
Skuldsättning kr/kvm	11 733	11 806	11 879	11 970
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 733	11 806	11 879	11 970
Räntekänslighet (%)	13	14	15	16
Snittränta, (%)	2.06	1.26	1.26	1.27

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	130 060 000	1 492 110	- 1 713 705	64 791
Disposition enligt föreningsstämma			64 791	-64 791
Avsättning till underhållsfond		1 134 000	-1 134 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 474 404
Vid årets slut	130 060 000	2 626 110	- 2 782 914	- 474 404

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 648 914
Årets resultat före fondförändring	- 474 404
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 134 000
Anspråktagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 3 257 318

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 257 318
Totalt	- 3 257 318

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	3 127 302	2 898 171
Övriga rörelseintäkter	3	391 252	533 993
Summa rörelseintäkter		3 518 554	3 432 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 491 769	-1 340 027
Övriga kostnader	5	-225 178	-223 265
Personalkostnader	6	-216 363	-93 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 132 541	-1 132 824
Summa rörelsekostnader		-3 065 851	-2 789 312
RÖRELSERESULTAT		452 703	642 852
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 979	17 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-962 086	-595 746
Summa finansiella poster		-927 107	-578 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-474 404	64 791
RESULTAT FÖRE SKATT		-474 404	64 791
ÅRETS RESULTAT		-474 404	64 791



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	171 839 030	172 971 571
Summa materiella anläggningstillgångar		171 839 030	172 971 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
171 839 030			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 571	9 541
Övriga fordringar		2 496	4 204 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	131 985	176 653
Summa kortfristiga fordringar		137 052	4 390 372
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	4 874 359	11 645
Summa kassa och bank		4 874 359	11 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
5 011 411			
SUMMA TILLGÅNGAR			
176 850 441			
177 373 588			



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 060 000	130 060 000
Underhållsfond		2 626 110	1 492 110
Summa bundet eget kapital		132 686 110	131 552 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 782 914	-1 713 705
Årets resultat		-474 404	64 791
Summa fritt eget kapital		-3 257 318	-1 648 914
SUMMA EGET KAPITAL		129 428 792	129 903 196
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	0	24 177 500
Summa långfristiga skulder		0	24 177 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	24 177 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	46 687 500	22 800 000
Leverantörsskulder		159 865	153 348
Övriga skulder		-10 084	-13 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	584 368	353 349
Summa kortfristiga skulder		47 421 649	23 292 892
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		47 421 649	23 292 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 850 441	177 373 588



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	452 703	642 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 132 541	1 132 824
Summa	1 585 244	1 775 676
Erhållen ränta	34 979	17 685
Erlagd ränta	-962 086	-595 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	658 137	1 197 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	51 007	-79 562
Minskning av rörelseskulder	241 257	48 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	950 401	1 166 876
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagning nya lån	22 655 000	0
Amortering av lån	-22 945 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-290 000
Årets kassaflöde	660 401	876 876
Likvida medel vid årets början	4 213 958	3 337 082
Likvida medel vid årets slut	4 874 359	4 213 958



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Föreningen har bytt från K3 till K2. 2024 är första gången årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10. Övergången till K2 har inte föranlett någon bristande jämförbarhet.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 127 302	2 898 171
Totalt årsavgifter och hyror	3 127 302	2 898 171



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 868	2 625
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	12 400	15 200
Vatten	75 902	104 261
El	125 238	140 828
Överlåtelseavgifter	4 299	0
Övriga intäkter	4 531	103 247
Kommunikation	165 050	167 832
Övriga ersättningar och intäkter	964	0
Totalt övriga rörelseintäkter	391 252	533 993

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Uppvärmning	283 331	314 828
Vatten och avlopp	209 561	174 025
Avfallshantering	64 659	94 156
Teknisk förvaltning	172 036	148 370
Serviceavtal	73 033	5 010
Besiktningkostnader	53 204	60 599
Systematiskt brandskyddsarbete	19 372	11 313
Snöröjning	62 418	55 144
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 565	0
Hushållsel	217 974	222 523
Bredband	116 979	169 528
Kabel-TV	52 434	0
Försäkringar	44 548	59 987
Samfälligheter	5 570	0
Förbrukningsmaterial	6 221	0
	1 413 904	1 315 483
Reparationer		
Huskropp	6 298	0
Hiss	835	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	21 010	0
Bostäder	0	3 750
Klottersanering	0	1 994
Vattenskador	0	3 406
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 664	8 338
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	4 160
Värme, installationer	1 634	2 895
Ventilation, installationer	1 248	0
El, installationer	7 176	0
	77 865	24 543
Totalt fastighetskostnader	1 491 769	1 340 026



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	170 839	95 231
Revision	38 394	40 000
Tele och post	6 399	840
Jurist- och advokatkostnader	0	40 198
Kontorsmateriel och trycksaker	587	1 871
Bankkostnader	2 259	4 890
IT-tjänster	1 525	5 440
Övriga externa tjänster	4 375	34 796
Övriga externa kostnader	800	-1
Totalt övriga kostnader	225 178	223 265

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	164 700	72 445
Utbildning	1 619	0
Sociala kostnader	50 044	20 751
	216 363	93 196
Totalt personalkostnader	216 363	93 196

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 132 541	1 132 824
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 132 541	1 132 824



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31		
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader	136 485 000	0		
Mark	41 880 000	0		
Årets anskaffning byggnader	0	136 485 000		
Årets anskaffning mark	0	41 880 000		
Utgående anskaffningsvärden	178 365 000	178 365 000		
Ingående avskrivningar				
Byggnader	- 5 393 429	- 0		
Årets avskrivning på byggnader	- 1 132 541	- 1 132 824		
Utgående avskrivningar	-6 525 970	-1 132 824		
Utgående redovisat värde	171 839 030	177 232 176		
<i>Varav</i>				
Byggnader	129 959 030	131 091 571		
Mark	41 880 000	41 880 000		
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader	93 000 000	93 000 000		
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000		
	127 000 000	127 000 000		
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder	127 000 000	127 000 000		
	127 000 000	127 000 000		
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	48 355 000	48 355 000		
Summa:	48 355 000	48 355 000		
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
Förutbetalda kostnader	131 985	176 653		
Summa	131 985	176 653		
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
Transaktionskonto Handelsbanken	4 871 250	0		
Transaktionskonto Handelsbanken	0	0		
Transaktionskonto Handelsbanken	3 108	11 645		
Transaktionskonto Borgo	0	0		
Summa	4 874 358	11 645		
Not 12. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB	Löst	1,56 %	0	22 800 000
Fastighetslån SBAB	2025-05-12	3,43 %	22 510 000	0
Fastighetslån SBAB	2025-05-09	0,98 %	24 177 500	24 177 500
Summa skulder till kreditinstitut			46 687 500	46 977 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-46 687 500	-22 800 000
			0	24 177 500



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	46 687 500	22 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	24 177 500
Summa	46 687 500	46 977 500

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-112 955	0
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetalda intäkter	-363 026	-218 072
Upplupna revisionsarvoden	-34 519	-29 000
Upplupna driftskostnader	-73 868	-106 277
Summa	-584 368	-353 349



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Thurfjell
Ordförande

Anita Klari Biro
Ledamot

Ingela Hansson
Ledamot

Nathalie Poirier
Ledamot

Tihomir Rados
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor