

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utblicken

769613-1676

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

MS N

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utblicken, org.nr 769613-1676, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens fastighet, Lövholmen 2, i Helsingborgs kommun förvärvades år 2006 av byggherren JM AB. Föreningen är ett 55+ boende. Föreningen registrerades den 28 september 2005 och den ekonomiska planen registrerades den 13 maj 2006 hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 augusti 2023.

Under vinter/vår 2007 genomfördes de första inflyttningarna i föreningens 26 lägenheter. Under 2007/2008 gjordes inglasning av balkonger och altaner i de flesta lägenheterna. Kostnaden betalades helt av respektive lägenhetsinnehavare.

Boytan i föreningens fastighet uppgår till 2399 m² och fördelar sig enligt följande:

2 rum & kök,	8 st
3 rum & kök,	12 st
4 rum & kök,	6 st

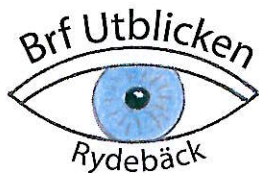
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Lövholmen GA:1 avseende underjordiskt garage inklusive nerfart och installationer. Gemensamhetsanläggningen förvaltas tillsammans med grannföreningens Brf Utsikten i Rydebäck. Brf Utblickens andel är 43 %, vilket motsvarar 25 bilplatser. Sedan 2018 erlägger föreningen en avgift motsvarande förbrukningskostnad för lyse för genomfart i garaget.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal, Inblicken, som medlemmarna har möjlighet att hyra för övernattande gäster eller sammankomster.

Från 1 januari 2023 köper föreningen administrativ och teknisk förvaltning från HSB Nordvästra Skåne.

MS AB



Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har besiktigat föreningens fastighet under 2024.

Inget större underhåll är utfört under året.

Inget större underhåll är planerat de närmaste åren.

Årets resultat uppgår till 464 126 kr. Förra året var resultatet -121 340 kr. Föregående år förekom installation av fjärrvärme som redovisades som löpande underhåll.

Årsavgiften höjdes med 6,5 % från 1 januari 2024.

Kostnaderna för uppvärmning har minskat, se vidare not 3.

Räntekostnaderna har ökat. För bindningstider och räntenivåer se not 8.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 38 stycken och vid årets början 38 stycken, fördelade på föreningens 26 lägenheter. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Ulf Remse, ordförande

Inger Larsson, kassör

Lisbeth Ek, sekreterare

Barbro Nilsson

Claes Grönvall

Föreningsvald revisor har varit Mats Stjernkvist.

Information:

Föreningens medlemmar nås av information från styrelsen via mejl och hemsida.

RU MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 618	2 458	2 287	2 203
Årets resultat, tkr	464	-121	179	324
Soliditet (%)	61	60	59	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	1 022	959	894	863
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	94 %	93 %		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	145	175		
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	9 441	9 655	9 884	10 147
Räntekänslighet* %	9 %	10 %		
Sparande (kr/kvm)	435	165		

Från och med 2023 är det nya obligatoriska nyckeltal.

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

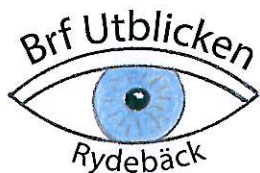
- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten delat med ytan 2 399 m².
Ytan för garagen är inte med i ovan beräknade nyckeltal.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	33 515 000		1 675 206	211 169	-121 340
Disposition enligt stämmobeslut				-121 340	121 340
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Årets resultat					464 126
Vid årets slut	33 515 000		1 975 206	-210 171	464 126

AL MS



Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-210 171,00
Årets resultat	464 125,84
	253 954,84

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

AV MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 603 833	2 448 364
Övriga rörelseintäkter	2	15 376	33 502
Summa rörelseintäkter		2 619 209	2 481 866
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-843 771	-1 420 369
Övriga externa kostnader	4	-110 066	-114 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 366	-541 712
Summa rörelsekostnader		-1 534 203	-2 076 667
Rörelseresultat		1 085 006	405 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 576	17 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-640 456	-544 311
Summa finansiella poster		-620 880	-526 539
Resultat efter finansiella poster		464 126	-121 340
Resultat före skatt		464 126	-121 340
Årets resultat		464 126	-121 340

MMS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		57 540 636	58 074 800
Inventarier, verktyg och installationer		-	46 202
Summa materiella anläggningstillgångar		57 540 636	58 121 002
Summa anläggningstillgångar		57 540 636	58 121 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		57 628	62 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 669	35 533
Summa kortfristiga fordringar		117 297	98 522
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6	500 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>	7	730 776	539 508
Summa omsättningstillgångar		1 348 073	938 030
SUMMA TILLGÅNGAR		58 888 709	59 059 032

AL MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		33 515 000	33 515 000
Fond för yttre underhåll		1 975 206	1 675 206
Summa bundet eget kapital		35 490 206	35 190 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-210 171	211 169
Årets resultat		464 126	-121 340
Summa fritt eget kapital		253 955	89 829
Summa eget kapital		35 744 161	35 280 035
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 550 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		9 550 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 100 000	15 162 500
Leverantörsskulder		82 820	248 507
Aktuella skatteskulder		114 014	112 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 714	255 536
Summa kortfristiga skulder		13 594 548	15 778 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 888 709	59 059 032

A 48

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	464 126	-121 340
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	580 366	541 712
	<u>1 044 492</u>	<u>420 372</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 044 492	420 372
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 775	-33 712
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-121 948	64 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	903 769	451 058
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-512 500	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 500	-550 000
Årets kassaflöde	391 269	-98 942
Likvida medel vid årets början	839 508	938 450
Likvida medel vid årets slut	1 230 777	839 508

Den bundna placeringen i Handelsbanken är inräknad i ovan likvida medel.

AMS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Antal år
-Byggnader	100 år
-Infrastruktur till laddboxar	Är slutavskrivna 2024

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

AM

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 450 628	2 301 084
Hyror, garage/parkering	132 550	139 700
Debiterade kostnader el	20 655	7 580
Summa	2 603 833	2 448 364

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-avgift.

I posten debiterade kostnader el, förekommer vissa förskjutningar mellan åren pga skillnader i utfaktureringen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyra övernattningslägenhet	14 050	9 700
Övriga intäkter	1 326	23 802
Summa	15 376	33 502

I övriga intäkter föregående år ingick erhållet elstöd.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El fastighet	41 961	53 504
El laddboxar	16 942	16 312
Uppvärmning	218 005	296 454
Vatten	87 759	69 867
Renhållning	20 077	25 879
Fastighetsservice	102 254	114 972
Försäkring	35 203	38 063
Kommunikation	77 032	70 253
Löpande underhåll	186 998	678 591
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 540	56 474
Summa	843 771	1 420 369

Föreningen har bytt från gas till fjärrvärme under 2023. Installationen av fjärrvärme finns redovisad fg år under löpande underhåll.



Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	103 417	102 161
Medlemsverksamhet	6 649	12 425
Summa	110 066	114 586

Vissa förskutningar förekommer mellan åren när det gäller medlemsskap i BoRätterna. Detta året är kostnaden periodiserad, vilket den inte var föregående år.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 000 000	54 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 000 000	54 000 000
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 925 200	-5 391 036
Årets avskrivningar	-534 163	-534 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 459 363	-5 925 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 999 999	10 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	57 540 636	58 074 800
varav byggnader	47 540 636	48 074 800
varav mark	10 000 000	10 000 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	33 516 000	5 600 000	39 116 000
Summa	33 516 000	5 600 000	39 116 000

Handwritten signature/initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Infrastruktur till laddstolpar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 208	79 208
Årets anskaffning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 208	79 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 008	-25 458
Årets avskrivningar	-46 200	-7 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 208	-33 006
Utgående redovisat värde	-	46 202

Not 6 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken bunden placering	500 000	300 000
Summa	500 000	300 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 815	3 738
Handelsbanken	727 961	535 770
Summa	730 776	539 508

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,99 %	2025-03-30	2025-03-30	6 000 000	6 000 000
SBAB	3,21 %	2025-03-03	2025-03-03	6 700 000	6 700 000
SBAB	0,76 %	2024-10-16	2024-10-16	-	8 062 500
Nordea	0,88 %	2026-01-20	2026-01-20	2 000 000	2 400 000
Stadshypotek	2,67 %	2026-10-30	2026-10-30	7 950 000	-
Summa				22 650 000	23 162 500
Avgår kortfristig del				-13 100 000	-15 162 500
Varav långfristig del				9 550 000	8 000 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 20,6 Mkr om fem år.



Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 485 000	30 485 000
Ställda säkerheter	30 485 000	30 485 000

Underskrifter

Helsingborg, 2025-04-08.



Ulf Remse



Inger Larsson



Lisbeth Ek



Barbro Nilsson



Claes Grönvall

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08.



Av föreningen vald revisor
Mats Stjernkvist

Revisionsberättelse

Org.nr 769613-1676

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen
Utblicken för år 2024.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för år 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Rydebäck 2025-04-08



Mats Stjernkvist

Internrevisor