

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utblicken

769613-1676

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utblicken, org.nr 769613-1676, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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.

AL MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har besiktigat föreningens fastighet under 2025.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Inget större underhåll är utfört under året.
Inget större underhåll är planerat de närmaste åren.

Årets resultat uppgår till 548 164 kr. Förra året var resultatet 464 126 kr.
Avskrivningskostnaderna har minskat då laddboxarna föregående år blev slutavskrivna.
Räntekostnaderna har minskat. Ett lån har placerats om från SBAB till Stadshypotek. För bindningstider och räntenivåer se not 8.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37 stycken och vid årets början 38 stycken, fördelade på föreningens 26 lägenheter. Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2025.

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.

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 610	2 604	2 458	2 287
Årets resultat, tkr	548	464	-121	179
Soliditet (%)	62	61	60	59
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	1 025	1 022	959	894
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	93 %	94 %	93 %	
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	156	145	175	
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	9 191	9 441	9 655	9 884
Skuldsättning (kr/kvm) även inklusive garageyta	8 058	8 277		
Räntekänslighet* %	9 %	9 %	10 %	
Sparande (kr/kvm)	395	382	165	

Från och med 2023 är det nya obligatoriska nyckeltal. Övriga hyror är ej med i nyckeltalet nettoomsättning för år 2024 och 2025. I 2025 års årsavgift ingår även bredbandsavgift. I årsavgiften ingår inte hushållselen.

Från och med år 2025 är även garageytan med i berörda nyckeltal. Även omräkning har skett för år 2024.

Garageyta 337,5 m²
(25 st garage debiteras separat, 13,5 m²)

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 2 736,5 m² (Yta 2 399 m² plus garageyta 337,5 m²)

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	33 515 000		1 975 206	-210 171	464 126
Disposition enligt stämmobeslut				464 126	-464 126
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Årets resultat					548 164
Vid årets slut	33 515 000		2 275 206	-46 045	548 164

MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-46 045,00
Årets resultat	<u>548 163,90</u>
	502 118,90

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

MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 610 233	2 603 833
Övriga rörelseintäkter	2	27 376	15 376
Summa rörelseintäkter		2 637 609	2 619 209
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-842 800	-843 771
Övriga externa kostnader	4	-117 813	-110 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 164	-580 366
Summa rörelsekostnader		-1 494 777	-1 534 203
Rörelseresultat		1 142 832	1 085 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 779	19 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 447	-640 456
Summa finansiella poster		-594 668	-620 880
Resultat efter finansiella poster		548 164	464 126
Resultat före skatt		548 164	464 126
Årets resultat		548 164	464 126

MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		57 006 472	57 540 636
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		57 006 472	57 540 636
Summa anläggningstillgångar		57 006 472	57 540 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		58 214	57 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 208	59 669
Summa kortfristiga fordringar		124 422	117 297
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6	510 479	500 000
<i>Kassa och bank</i>	7	1 196 318	730 776
Summa omsättningstillgångar		1 831 219	1 348 073
SUMMA TILLGÅNGAR		58 837 691	58 888 709

MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		33 515 000	33 515 000
Fond för yttre underhåll		2 275 206	1 975 206
Summa bundet eget kapital		35 790 206	35 490 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-46 045	-210 171
Årets resultat		548 164	464 126
Summa fritt eget kapital		502 119	253 955
Summa eget kapital		36 292 325	35 744 161
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 800 000	9 550 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	9 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 250 000	13 100 000
Leverantörsskulder		72 808	82 820
Aktuella skatteskulder		110 194	114 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 364	297 714
Summa kortfristiga skulder		16 745 366	13 594 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 837 691	58 888 709

R. MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	548 164	464 126
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	534 164	580 366
	<u>1 082 328</u>	<u>1 044 492</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 082 328	1 044 492
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 125	-18 775
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	818	-121 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 076 021	903 769
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 000	-512 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-512 500
Årets kassaflöde	476 021	391 269
Likvida medel vid årets början	1 230 776	839 508
Likvida medel vid årets slut	1 706 797	1 230 777

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

16.11.25

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i 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.

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 450 628	2 450 628
TV och bredbandsavgift	7 488	-
Hyror, garage/parkering	135 300	132 550
Debiterade kostnader el	16 817	20 655
Summa	2 610 233	2 603 833

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband/tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hyra övernattningslägenhet	24 625	14 050
Övriga intäkter	2 751	1 326
Summa	27 376	15 376

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El fastighet	53 285	41 961
El laddboxar	17 428	16 942
Uppvärmning	220 361	218 005
Vatten	101 199	87 759
Renhållning	17 301	20 077
Fastighetsservice	107 187	102 254
Försäkring	36 266	35 203
Kommunikation	82 010	77 032
Löpande underhåll	155 110	186 998
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 653	57 540
Summa	842 800	843 771

AB MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	104 053	103 417
Medlemsverksamhet	13 760	6 649
Summa	117 813	110 066

I medlemsverksamhet ingår bla medlemsavgift borätterna samt trivselaktiviteter i föreningen.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 000 000	54 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 000 000	54 000 000
Ingående ackumulerad avskrivningar	-6 459 364	-5 925 200
Årets avskrivningar	-534 164	-534 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 993 528	-6 459 364
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	57 006 472	57 540 636
varav byggnader	47 006 472	47 540 636
varav mark	10 000 000	10 000 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	34 000 000	6 400 000	40 400 000
Hyreshus lokaler	717 000	66 000	783 000
Summa	34 717 000	6 466 000	41 183 000

RS *NS*

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Infrastruktur till laddstolpar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 208	79 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 208	79 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 208	-33 008
Årets avskrivningar	-	-46 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 208	-79 208
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken bunden placering	510 479	500 000
Summa	510 479	500 000

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	6 492	2 815
Handelsbanken	1 189 826	727 961
Summa	1 196 318	730 776

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,10%	2028-03-30	2028-03-30	5 800 000	6 000 000
SBAB	3,21 %	2025-03-03	2025-03-03	-	6 700 000
Nordea	0,88 %	2026-01-20	2026-01-20	1 600 000	2 000 000
Stadshypotek	2,67 %	2026-10-30	2026-10-30	7 950 000	7 950 000
Stadshypotek	2,514 %	2026-03-03	2026-03-03	6 700 000	-
Summa				22 050 000	22 650 000
Avgår kortfristig del				-16 250 000	-13 100 000
Varav långfristig del				5 800 000	9 550 000

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 19 Mkr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 485 000	30 485 000
Ställda säkerheter	30 485 000	30 485 000

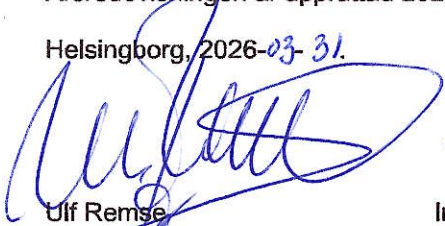
MS

Bostadsrättsföreningen Utblicken
769613-1676

Underskrifter

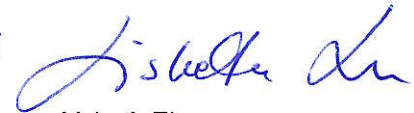
Årsredovisningen är upprättad 2026-03-19.

Helsingborg, 2026-03-31.



Ulf Remse

Inger Larsson



Lisbeth Ek



Barbro Nilsson



Claes Grönvall

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31.



Av föreningen vald revisor
Mats Stjernkvist

Revisionsberättelse

Org.nr 769613-1676

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen
Utblicken för år 2025.

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 2025 och dess finansiella resultat för år 2025. 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 2026-03-31



Mats Stjernkvist

Internrevisor