

Bostadsrättsföreningen
Utblicken, Rydebäck
Org. nr. 769613-1676

ÅRSREDOVISNING 2022



Foto: Håkan Ek

Ordinarie årsstämma för medlemmarna i bostadsrättsföreningen Utblicken hålls den 15 maj

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året kortfattat	sid	2
Verksamhetsberättelse	sid	3-16
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	sid	4
Flerårsöversikt	sid	5
Nyckeltal	sid	5
Förändringar i eget kapital	sid	5
Styrelsen	sid	6
Föreningen och fastigheten	sid	7-8
Resultatdisposition	sid	8
Resultaträkning	sid	9
Balansräkning	sid	10-11
Bokslutskommentarer/noter	sid	12-16
Hit gick din månadsavgift	sid	17

Alla foton i verksamhetsberättelsen tillhör Brf. Utblicken.

ÅRET KORTFATTAT

- Januari* Ansökan om bidrag från Naturvårdsverket för eldragning till infrastruktur för laddboxar skickas in.
- Mars* Ett lån på 6 779 000 kr omsätts.
Diskussion i styrelsen att byta förvaltare per 1 januari 2023.
El- och gaspriser stiger som en följd av Rysslands invasion av Ukraina.
Diskussion i styrelsen om att installera solpaneler på taket som avslås då kostnaden skulle bli alltför stor.
Vi välkomnar en ny medlem i föreningen.
- April* Byte av försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Folksam.
- Maj* Diskussion och beslut att ansluta föreningen till Öresundskrafts satsning på fjärrvärme i Rydebäck.
Avtalet med Part Fastighetsförvaltning AB sägs upp.
Beviljas 30 000 kr i bidrag från Naturvårdsverket (se januari).
Som en följd av det osäkra ränte- och energiprisläget samt kommande investeringar i övergång från gas till fjärrvärme har en ny finanspolicy tagits fram.
Vi välkomnar en ny medlem i föreningen.
- Juni* Fixardag genomförs.
- Augusti* Vi välkomnar två nya medlemmar i föreningen.
Traditionell kräftsiva i gemensamhetslokalen Inblicken.
Medlemsmöte där styrelsen och revisorn informerade om det ekonomiska läget. Budget för 2022 kommer inte att kunna hållas då de ökade gas- och elpriserna har stigit onormalt mycket.
Styrelsen informerade att månadsavgiften kommer att höjas med 10% redan från och med den 1 oktober 2022.
Nytt medlemsmöte planeras i april för att informera om hur det ekonomiska läget ser ut då. Eventuellt behövs ytterligare höjning.
- Oktober* Avtal har tecknats med HSB Nordvästra Skåne som ny förvaltare för föreningen. Avtalet börjar gälla den 1 januari 2023.
- November* Traditionellt adventsfirande kunde genomföras.



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf. Utblicken lämnar årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2022.

Samtliga belopp är angivna i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

ÅRET SOM GÅTT

Ordförande har ordet

Ännu ett år har passerat – det femtonde (15) verksamhetsåret för föreningen.

År 2022 har varit ett oroligt år. I början av året invaderade Ryssland sin granne Ukraina och det har fått som följd att gas- och elpriset rusat i höjden.

Vi har p.g.a ovanstående situation i världen tvingats besluta att höja månadsavgiften med 10 % fr o m 1 oktober 2022.

Då omvärlden är föränderlig och vi kommer att ha två stora lån som ska omsättas under 2023 kommer en ny budget att tas fram i april och blir underlag för eventuellt ytterligare höjningar.

Ekonomi

Trots höga kostnader så har föreningens likviditet ändå hållit sig inom budgeterade ramar tack vare försiktighet med vad vi lagt pengar på.

En ny finanspolicy har tagits fram som innebär en högre likviditet som kommer att kunna nyttjas för kommande investeringar i övergång från gas till fjärrvärme i fastigheten. Möjligheten till att göra extraamorteringar blir därför begränsad under en tid.

Elkostnad som avser laddning av elbilar debiteras vidare till respektive medlem.

Belåningsgrad och avsättning till yttre fond

Föreningens belåningsgrad ligger på en bra nivå, 9 884.-/m² (10 147.-/m²).

Enligt vissa bedömare anses en belåningsgrad under 8 000 kr/m² vara mycket bra och över 15 000 kr/m² som mycket dåligt. Avsättning till yttre fond utgör 125 kr/m² (125 kr/m²).



Foto: Inger Larsson

Information

Våra medlemmar nås av information från styrelsen via mail och hemsida där även rapport från våra styrelsemöten presenteras.

Då föreningen, på grund av den nya EU-lag som trädde i kraft i maj 2018 – GDPR, inte får ha listor med personliga uppgifter på medlemmarna kommer endast de medlemmar som gjort ett skriftligt medgivande att kunna få information via mail.

Gemensamma aktiviteter

Som vanligt genomfördes en "fixardag" då vi gemensamt gjorde smärre bättringsmålningar och rensade ogräs i rabatter och stensättningar. Det var en stor uppslutning till denna trevliga aktivitet. Alla är välkomna att göra det man orkar. Dagen avslutades med en trevlig grillafton.

Ett bra tillfälle att träffas och göra något för vår gemensamt ägda fastighet.



Foto: Inger Larsson

I år genomfördes tre av våra traditionella aktiviteter – fixardag, kräftskiva och adventsfirande.



Foto: Annette Zaczek

Gästlägenhet i Inblicken

Föreningens gästlägenhet har utnyttjats 45 (48) nätter under 2022.

En av våra outhyrda garageplatser har hyrts ut 26 (8) nätter under 2022.

En annan av de outhyrda garageplatserna har varit långtidsuthyrd 3 (8) månader under 2022.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (årsavgift & hyror)	2 286 963	2 202 748	2 179 206	2 166 358	2 151 159
Resultat efter finansiella poster	179 212	324 188	151 389	337 756	267 789
Soliditet	59,0 %	58,0 %	56,0 %	56,0 %	54,0 %

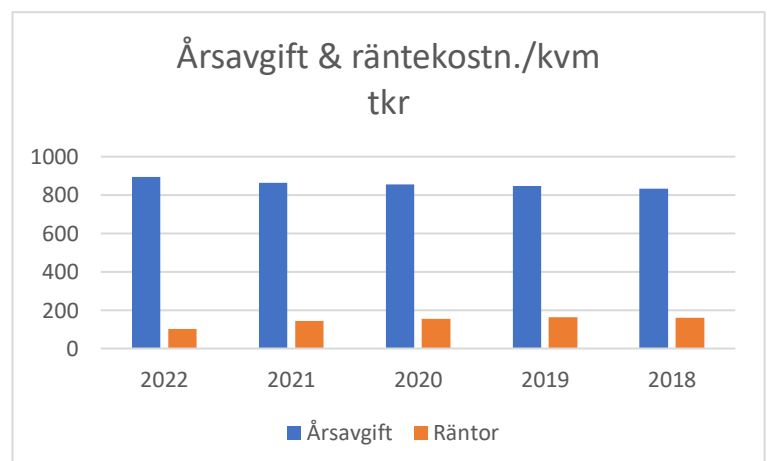
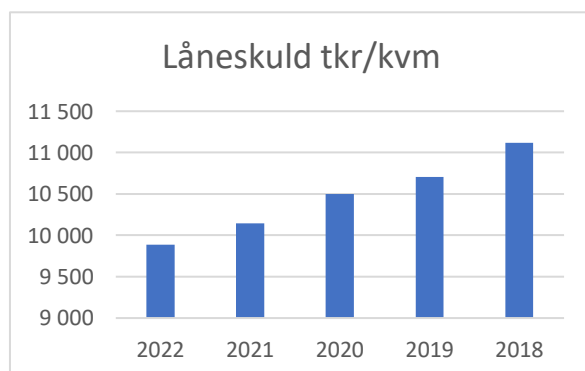
NYCKELTAL

(Belopp i kr/m² bostadsrättsyta)

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter (exkl övr rörelsekostn)	894	863	855	846	834	764
Elkostnader fastighet	27	22	15	15	16	16
Värmekostnad (inkl garage)	272	100	81	87	98	98
VA-kostnad	26	26	24	23	22	22
Räntekostnad	103	144	155	162	160	223
Låneskuld	9 884	10 147	10 496	10 704	11 121	11 684

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 515 000	1 075 206	307 769	324 188
Disp enligt stämma			324 188	- 324 188
Avsättning till UH-fond		300 000	- 300 000	
Anspråkstagande UH-fond				
Årets resultat				179 212
Belopp vid årets utgång	33 515 000	1 375 206	331 957	179 212



STYRELSEN

Sammansättning

Ordförande	Berndt Berntson
Kassör	Inger Larsson
Sekreterare	Lisbeth Ek
Ledamot	Barbro Nilsson
Ledamot	Gerht-Inge Andersson
Ledamot	Ulf Remse
Ledamot	Claes Grönvall

Revisor

Björn Pettersson

Valberedning

Elin Bakken, sammankallande
Yvonne Ljung

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 16 maj 2022.

Firmateckning

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



Foto: Inger Larsson



Föreningens ändamål

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

Föreningens historia

Föreningens fastighet, Lövholmen 2, i Helsingborgs kommun förvärvades år 2006 av byggherren JM AB.

Föreningen är ett 55+ boende och medelåldern bland medlemmarna var 2022, 76,2 år (75,5 år).

Föreningen registrerades den 28 september 2005 och den ekonomiska planen registrerades den 13 maj 2006 hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 sep 2018.

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

2015 var ett olycksdrabbat år för föreningen då man drabbades av både brustna vattenrör och att delar av taket blåste bort i en storm.

Fastigheten

Boytan i föreningens fastighet uppgår till 2 399 m² och fördelar sig enligt följande:

2 rok	8 st
3 rok	12 st
4 rok	6 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad vid Folksam.

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 grannföreningen 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.

Föreningen

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 37 (37) stycken, fördelade på föreningens 26 lägenheter.

Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Förvaltning av fastigheten

Part Fastighetsförvaltning AB har hjälpt föreningen med ekonomisk och teknisk förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat är 179 212 kr. Under året har föreningen utfört reparationer för 58 380 kr. Det har varit problem med en pump, värme, porttelefon, belysning, hiss mm. Föreningen har även haft kostnader för blommor, styrelsemiddagar, tvätt av sopkärl, Borätterna, stämma, besiktning av hissar mm.

Under året har en underhållsplan upprättats. Avgiften höjdes med 10 % i oktober 2022. Garageplats höjdes till 550 kr/månad.

Föreningens långfristiga lån

Föreningen har ett (1) lån hos Stadshypotek samt ett (1) lån hos Nordea och två (2) lån hos SBAB, se not 14.

Föreningen amorterar 550 000 kr per år enligt plan samt har gjort en engångsamortering med 79 000 kr.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift har erlagts för bostadsdelen med hel avgift från 2018. För år 2022 är skatten beräknad på 1 518 kr/lägenhet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska, enligt stadgarna, årligen göras med motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till underhållsfonden sker med 300 000 kr/år enligt föreningens underhållsplan.

Underhåll och energibesparande åtgärder

Enligt lag ska vi genomföra en energideklaration vart 10:e år och detta gjordes under 2020.

Som en trygghetsåtgärd gjordes en radonmätning i fem (5) av föreningens lägenheter. Antalet lägenheter är uträknade enligt de principer som gäller och de har varit utvalda utifrån var i fastigheten de är belägna. Resultatet visar sig vara väl inom de angivna normerna och påvisar alltså inga förhöjda värden.

Planerade åtgärder under kommande år

Enligt underhållsplan finns inga underhålls-åtgärder inplanerade under året.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	631 957 kr
Årets resultat före fondförändring	179 212 kr
Årets avsättning till under- hållsfond enligt stadgar	- 300 000 kr
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0 kr
Summa	511 169 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman

Att balansera i ny räkning 511 169 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	<i>not 2</i>	2 286 963	2 202 748
Övriga rörelseintäkter	<i>not 3</i>	<u>42 468</u>	<u>15 722</u>
Summa intäkter		2 329 431	2 218 470
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	<i>not 4, 5, 6</i>	- 1 160 360	- 809 512
Övriga externa kostnader	<i>not 7</i>	- 200 816	- 198 792
Avskrivningar	<i>not 8</i>	<u>- 541 712</u>	<u>- 541 712</u>
Summa kostnader		-1 902 888	- 1 550 016
Rörelseresultat		426 543	668 454
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 247 331</u>	<u>- 344 266</u>
Summa resultat från finansiella poster		- 247 331	- 344 266
ÅRETS RESULTAT		179 212	324 188

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	<i>not 9</i>	58 608 964	59 143 128
Infrastruktur till laddboxar	<i>not 10</i>	<u>53 750</u>	<u>91 298</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 662 714	59 234 426
Summa anläggningstillgångar		58 662 714	59 234 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar			152 764
Förutbet kostn och upplupna intäkter	<i>not 11</i>	<u>64 810</u>	<u>419 682</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 810	572 446
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	<i>not 12</i>	<u>938 450</u>	<u>698 514</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		938 450	698 514
Summa omsättningstillgångar		1 003 260	1 270 960
SUMMA TILLGÅNGAR		59 665 973	60 505 386

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	33 515 000	33 515 000
Fond för yttre underhåll	<u>1 375 206</u>	<u>1 075 206</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 890 206	34 590 206
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	331 957	307 769
Årets resultat	<u>179 212</u>	<u>324 188</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	511 169	631 957
Summa eget kapital	35 401 375	35 222 163
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	<i>not 13, 14</i> <u>10 462 500</u>	<u>17 062 500</u>
Summa långfristiga skulder	10 462 500	17 062 500
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	<i>not 13, 14</i> 13 250 000	7 279 000
Leverantörsskulder	129 447	211 864
Skatteskuld	99 802	88 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 15</i> <u>322 849</u>	<u>641 643</u>
Summa kortfristiga skulder	13 802 098	8 220 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 665 973	60 505 386

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i svenska kronor om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplan 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 kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringarna 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Infrastruktur till laddboxar	10 år

	2022	2021
Not 2		
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 144 188	2 070 773
Hyror, garage/parkering	<u>142 775</u>	<u>131 975</u>
Summa	2 286 963	2 202 748
Not 3		
Övriga rörelseintäkter		
Hysesintäkter övernattningslägenhet	8 525	10 411
Övriga nettointäkter	790	321
Övriga intäkter (inkl el för laddboxar)	<u>33 153</u>	<u>5 311</u>
Summa	42 468	15 722

	2022	2021
Not 4		
Reparationer		
Reparationer under året, se text	<u>58 380</u>	<u>70 341</u>
Summa	58 380	70 341
Not 5		
Planerat underhåll		
Underhåll under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	0	0
Not 6		
Driftkostnader		
Fastighetsavgift	55 980	51 243
Städning	0	5 000
Trädgårdsarbete och växter mm	2 417	17 267
Snöröjning	11 040	20 525
Serviceavtal	4 850	8 242
Hiss, besiktning inkl. larmavgift	28 987	40 805
Förbrukningsmaterial / inventarier	2 447	13 873
Övriga fastighetskostnader	37 760	76 691
El fastighet	74 949	53 052
El laddboxar	22 507	
Uppvärmning	653 666	240 704
Vatten och avlopp	63 031	61 314
Avfallshantering	20 819	23 585
Försäkringar	59 982	65 027
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 372	5 684
Kabel-TV	<u>57 174</u>	<u>56 159</u>
Summa	1 101 981	809 512
Not 7		
Övriga kostnader		
Förvaltning, ekonomisk & teknisk	159 986	154 116
Bankkostnader	5 543	4 107
Övriga externa kostnader	<u>35 287</u>	<u>40 569</u>
Summa	200 816	198 792

	2022	2021
Not 8		
Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnad	534 164	534 164
Infrastruktur till laddboxar	7 548	7 548
Summa	541 712	541 712
Not 9		
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnad	54 000 000	54 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Utgående anskaffningsvärde	64 000 000	64 000 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnad	- 4 856 872	- 4 322 708
	- 4 856 872	- 4 322 708
<i>Årets avskrivning</i>		
Årets avskrivning på byggnader	- 534 164	- 534 164
	-534 164	-534 164
Utgående avskrivningar	- 5 391 036	- 4 856 872
Redovisat värde	58 608 964	59 143 128
<i>varav</i>		
Byggnad	48 608 964	49 143 128
Mark	10 000 000	10 000 000
Not 10		
Infrastruktur till laddboxar		
Ingående anskaffningsvärde		
<i>Vid årets början</i>	109 208	75 498
Årets anskaffning	- 30 0000	33 710
Utgående anskaffningsvärde	79 208	109 208
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnad	-17 911	- 10 636
	-17 911	- 10 636
<i>Årets avskrivning</i>		
Årets avskrivning	- 7 548	- 7 548
	- 7 548	- 7 548
Utgående avskrivningar	- 25 459	-17 911
Redovisat värde	- 53 750	- 91 297

	2022	2021
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 116 000	34 124 000
Totalt taxeringsvärde	39 116 000	34 124 000
<i>Varav byggnader</i>	33 516 000	27 724 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Hyses och avgiftsfordringar	0	379 188
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	<u>64 758</u>	<u>40 494</u>
	64 758	419 682
Not 12 Kassa och bank		
Kassa	169	1 933
HSB-konto	398 183	0
Bank, transaktionskonto SHB	<u>540 098</u>	<u>696 582</u>
	938 450	698 515
Not 13 Förfall fastighetslån		
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 250 000	7 279 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 462 500	15 862 500
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	<u>0</u>	<u>1 200 000</u>
	23 712 500	23 341 500
Not 14 Fastighetslån		
Fastighetslån	<u>23 712 500</u>	<u>24 341 500</u>
Summa	23 712 500	24 341 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,94 %	2023-03-30	6 000 000	-	-	6 000 000
SBAB	0,49 %	2023-03-01	6 779 000	-	- 79 000	6 700 000
SBAB	0,76 %	2024-10-16	8 362 500		- 150 000	8 212 500
Nordea	0,88 %	2026-01-20	<u>3 200 000</u>		<u>- 400 000</u>	<u>2 800 000</u>
			24 341 000		- 629 000	23 712 500

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	5 554
Förutbetalda intäkter	205 548	556 593
Upplupna driftskostnader	<u>117 301</u>	<u>79 496</u>
	322 849	641 643

Not 16	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
	Fastighetsinteckningar	<u>30 485 000</u>	<u>30 485 000</u>
	Summa ställda säkerheter	30 485 000	30 485 000
	<i>Eventalförpliktelser</i>		
	<i>Eventalförpliktelser</i>		
	Summa eventalförpliktelser	Inga	Inga

Rydebäck den 5 april 2023

Berndt Berntson
Ordförande

Inger Larsson
Kassör

Lisbeth Ek
Sekreterare

Gerht-Inge Andersson
Ledamot

Barbro Nilsson
Ledamot

Ulf Remse
Ledamot

Claes Grönvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2022

Björn Pettersson

HIT GICK DIN MÅNADSavgift

