

BRF UTKIKEN



BOKSLUT 2023

Brf Utkiken
org nr 716406-3039

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Utkiken i Skillinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. I stämman deltog 9 st, varav 6 st var röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Kvarnby 146:1 i Simrishamn kommun omfattar 12 lägenheter med bostadsrätt och har ett taxeringsvärde på totalt 12 045 000 kr, varav 8 145 000 kr är byggnadsvärde.

Fastighetens bokförda värde uppgick 2023-12-31 till 5 069 263 kr efter årets avskrivningar på 101 041,50 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning tkr	726	678	668
Rörelseresultat tkr	310	264	306
Res efter finansiella poster tkr	122	146	187
Balansomslutning tkr	6 205	6 205	6 218

Väsentliga händelser under året

Reparation och underhåll

Löpande underhåll.

Avtalet med Boxer upphör vid årsskiftet.

Dricksvattnet påkopplas fr o m kommande årsskifte, från vattentäkt i Ystad.

Avgifter och hyror

Avgiftshöjning skedde med 5% + 150 kr/lägenhet. 8%

Avsägelse

Inga avsägelse från styrelsen har skett under året.

Ägarförhållanden och medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

1 (en) lägenhetsöverlåtelse skett under året (lgh 7).

Styrelse samt suppleanter

Kristina Hedbom-Eriksson	Ordförande
Maivi Söder	Ledamot
Göran Berntsson	Ledamot
Bengt Westberg	Suppleant

Revisor

Föreningsrevisor har varit Christel Fagerell.

Under året har det hållits 11 protokollförda möten varav 1 föreningsstämma samt 10 styrelsemöten.

Administration och anställda

Den administrativa förvaltningen har skötts av Helmar Konsult i Simrishamn. Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst	122 327,43
Avs. yttre fond	- <u>50 000,00</u>
	72 327,43

Disponeras så att det i ny räkning överföres 72 327,43 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt, framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisnings-och värderingsprinciper

Fordringar

Fordringarna har upptagits till det belopp med vilket de förväntas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Underhållsplan

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 50 000 kr.

Nyckeltal *11 - 23*

Belåningsgrad: 5 319 kr/kvm (skulder delat med yta för ¹²16 lgh). Bör hålla sig mellan 0-12 000 kr/kvm.

Kassaflöde: se bilaga 1

Årsavgifter/kvm: Årsavgiften/kvm är i snitt 748,92 kr.

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna: 100% *hyror*

Skuldsättning/kvm: 5 319 kr/kvm

Sparande/kvm under året: 232 kr/kvm

Räntekänslighet: Vid en höjning av låneräntan med 1%, krävs en höjning av månadsavgifterna med 7,10%. (Räntebärande skulder dividerat med intäkterna från månadsavgifterna.

Uppllysning enligt **BFNAR 2023:1**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Utkiken i Skillinge
org nr 716406-3039

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Utkiken i Skillinge för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den 7/5 2024


.....
Christel Fagerell

Brf Utkiken

Resultaträkning

Räkenskapsårets början: 2023-01-01

Hela företaget

Period: 2023-01-01--2023-12-31

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning		721 956,00	667 020,00
Försäkringsers		3 966,00	11 160,00
Öresutjämning		0,01	-0,50
Summa intäkter		725 922,01	678 179,50
Rörelsens kostnader			
Drift	1	-269 431,47	-258 587,63
Övr externa kostn	2	-44 964,25	-54 508,90
Avskrivningar	3	-101 041,50	-101 041,50
Summa kostnader		-415 437,22	-414 138,03
Bruttoresultat		310 484,79	264 041,47
Rörelseresultat		310 484,79	264 041,47
Finansiella poster			
Övr räntor/intäkter		99,00	0,00
Värdeökning. Fonder		23 022,79	-15 341,11
Räntekostnader		-211 279,15	-102 773,39
Summa:		-188 157,36	-118 114,50
Res efter finansiella poster		122 327,43	145 926,97
Årets resultat		122 327,43	145 926,97

Brf Utkiken

Balansräkning

Räkenskapsårets början: 2023-01-01

Hela företaget

Period: 2023-01-01--2023-12-31

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anl tillgångar</u>			
Byggnader, mark och markanläggningar	4	5 069 263,00	5 170 304,50
		<u>5 069 263,00</u>	<u>5 170 304,50</u>
Summa anl tillgångar		5 069 263,00	5 170 304,50
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övr kortfr fordringar	<i>skattekont</i>	6 955,00	8 769,00
Förutbet försäkrings- premie		20 204,00	22 047,00
		<u>27 159,00</u>	<u>30 816,00</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Fonder		466 817,27	398 794,47
Kassa/Bank/Spar		641 264,69	605 669,56
Summa oms tillgångar		<u>1 135 240,96</u>	<u>1 004 464,03</u>
SUMMA TILL- GÅNGAR		6 204 503,96	6 205 584,53

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	5	190 386,00	190 386,00
Yttre fond	5	659 092,00	680 342,00
Uttag yttre fond		0,00	-71 250,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		107 216,53	60 665,49
Årets resultat		72 327,43	45 926,97
		<u>179 543,96</u>	<u>106 592,46</u>
Summa eget kapital		1 029 021,96	906 070,46
<u>Långfristiga skulder</u>			
5.3 Skulder till kreditinst	6	5 127 559,00	5 230 359,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		3 434,00	12 134,40
Skatteskuld		-7 993,00	6 172,00
Uppl kostn och förutbet intäkter		52 482,00	50 848,67
		<u>47 923,00</u>	<u>69 155,07</u>
Summa skulder		5 175 482,00	5 299 514,07
SUMMA SKULDER OCH EGET KAP		6 204 503,96	6 205 584,53
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skuld i kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>	# 7	7 362 000,00	7 362 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

Not 1 Drift	2023	2022
Rep/underhåll	18 101,00	42 846,50
Fastighetsel	8 238,97	4 688,96
Vatten o avlopp	45 683,00	35 002,00
VA salttabletter	7 800,00	5 094,00
Sophämtning	13 783,00	14 015,00
Självrisk vid skada	0,00	9 600,00
Fastighetsförsäkring	29 152,00	26 502,00
Anticimex försäkring	7 276,00	7 001,00
Fastighetsavgift	99 360,00	74 064,00
Avtal Umia	17 606,00	16 906,00
Avtal BWT Vattenteknik	4 827,50	4 272,50
TV-abonnemang	17 604,00	17 604,00
Summa:	269 431,47	258 587,63

Not 2 Övr externa kostnader	2023	2022
Förbr.material/inv	746,25	486,90
Styrelsearvode ej lön	12 500,00	12 500,00
Ers till revisor	2 500,00	2 500,00
Redovisningstjänster	24 194,00	24 194,00
Bankkostnader	3 216,00	0,00
Övr externa kostnader	1 808,00	13 326,00
Lämnade bidrag o gåvor	0,00	1 502,00
Summa:	44 964,25	54 508,90

Not 3 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över förväntad nyttjandeperiod, med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsperiod tillämpas:

Byggnader enligt fastställd plan 2014.

Not 4	Materiella anl tillg	2023	2022
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Byggnad	7 552 382,00	7 552 382,00
	Utg ackum ansk. värden	7 552 382,00	7 552 382,00
	Ing avskrivn byggnad	-2 779 894,00	-2 729 665,00
	Årets avskrivningar	-50 229,00	-50 229,00
	Utg ackumulerade anskaffningsvärden	-2 830 123,00	-2 779 894,00
	Ing.ansk värde pannor	551 250,00	551 250,00
	Utg ackumulerade anskaffningsvärden	551 250,00	551 250,00
	Ing. avskrivn. pannor	-197 308,50	-151 371,00
	Årets avskrivningar	-45 937,50	-45 937,50
	Utg ackum avskrivn	-243 246,00	-197 308,50
	Ing ansk värde fiber	43 875,00	48 750,00
	Årets avskrivning	-4 875,00	-4 875,00
	Utg anskaffn.värde	39 000,00	43 875,00
	Utgående planenligt restvärde	5 069 263,00	5 170 304,50
	Bokf värden byggnad	5 069 263,00	5 170 304,50

Fastigheten är taxerad till 12 045 000 kr varav 8 145 000 kr är byggnadsvärde

Not 5 Förändr av Eget Kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 386,00	609 092,00	60 665,49	45 926,97
Avs fond		50 000,00	624,07	
Uttag fond				
Vinstdisp enl stämмо- beslut			45 926,97	-45 926,97
Årets resultat				72 327,43
Belopp vid årets slut	190 386,00	659 092,00	107 216,53	72 327,43

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Låneandel
Sparbanken Syd	5,67%	44%
Sparbanken Syd	5,67%	56%
	2023	2022
Sparbanken Syd	2 275 125,00	2 365 125,00
Sparbanken Syd	2 852 434,00	2 865 234,00
	5 127 559,00	5 230 359,00

Not 7	Ställda panter	2023	2022
	Uttagna pantbrev	7 362 000,00	7 362 000,00
	Varav i eget förvar	0,00	0,00

Skillinge 2024- -

Christina Hedbom-Eriksson

Christina Hedbom-Eriksson ordf

Göran Berntsson

Göran Berntsson ledamot

Maivi Söder

Maivi Söder ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2024- -

Christel Fagerell-Andersson

Christel Fagerell

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Röreleresultat efter avskrivningar	264 041,00	310 485,00	250 000,00
Andra påverkande poster	0,00	0,00	0,00
Finansiella intäkter	0,00	23 122,00	0,00
Finansiella utgifter	-102 773,00	-211 279,00	-200 000,00
Skatt	0,00	0,00	0,00
Förändring av rörelsekapital	44 248,00	35 596,00	35 000,00
Kortfristiga skulder	-69 155,00	-47 923,00	-55 000,00
Kundfordringar	30 816,00	27 159,00	30 000,00
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 177,00	137 160,00	60 000,00
Investeringsverksamheten			
Försäljning värdepapper	0,00	0,00	
Förvärv värdepapper	60 000,00	45 000,00	60 000,00
Kassaflöde från investeringsverksamheten	60 000,00	45 000,00	60 000,00
Årets kassaflöde	227 177,00	182 160,00	120 000,00
Likvida medel vid årets början	562 420,00	605 670,00	641 265,00
Likvida medel vid årets slut	605 670,00	641 265,00	645 000,00