

Årsredovisning för

Brf Bella Vista i Mölle

716407-0539

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bella Vista i Mölle, 716407-0539 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-07-05.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun. Föreningen äger fastigheten, inklusive mark, Mölle 13:120.

Fastigheten består av 4 byggnader. Hus A byggdes 1928 och renoverades 1986-1987. Hus B och C byggdes 1988-1990. Hus D byggdes 1939 och renoverades 1987-1988. Värdeåret är 1987.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt med en totalyta på ca 4 107 m² enligt taxeringsbeslut.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 3 st
- 2 rum & kök, 13 st
- 3 rum & kök, 4 st
- 4 rum & kök, 24 st

Följande gemensamhetsutrymmen finns:

- Festlokal med restaurang och Lounge.
- Gästrum entré
- Gästrum pool
- Gästrum gård
- Tvättstuga
- Spa och Relaxavdelning med pool, bastu och träningsutrustning.

Gästrummen samt festlokal kan hyras av föreningens medlemmar.

Gästrummen är på 50 m² totalt, festlokalen är på 115 m² och spa och relaxavdelningen är på 130 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hussvampförsäkring är tecknad hos Anticimex för A-huset.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fond för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflöde.

Föreningen är momsregistrerad under 2025 då laddplatser har införskaffats och då försäljning av el enligt förbrukning förekommer.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning:

- Hiss Kiwa, juni.
- Brandsläckare, Kullens Brandtjänst december.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2025-09-19.

Vilka större underhållsåtgärder har utförts under året:

- Utbyte av Värme- / Ventilationaggregat C-hus.
- Laddplatser.

Större kommande åtgärder:

- 2026 renovering av tak och fasad A-hus.
- 2027 Renovering av tak och fasad D-hus.
- 2029 Utbyte av 3 st värmepumpar.
- 2031 Byte av externbelysning fasad.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 802 439 kr jämfört med föregående år då resultatet var 379 455 kr.

Årsavgiften höjdes 1 januari 2025 med 2 %. Engångsintäkter förekommer för laddplatser. Se not 1. Utbyte av värme- /ventilationsaggregat är bokförda som investeringar under posten Byggnader och Mark. Se vidare not 5.

Investering i laddplatser finns redovisad som maskiner och inventarier. Bidrag från naturvårdsverket har erhållits. Se vidare not 7.

Kostnader för löpande underhåll är lägre jämfört med föregående år se not 2.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma var 2025-04-20.

Extra stämma har hållits 2025-11-01, pga ändring av antalet styrelseledamöter.

Styrelse

Ledamöter:

Alf Karlsson, ordförande

Monika Strand

Dan Elgegren

Anna Karin Källén Göransson

Göran Erlandsson har avgått under året.

Suppleanter:

Hans Brändström

Krister Jönsson

Revisorer:

Anders Johansson, ordinarie, Forvis Mazars AB

Markus Ahlberg, suppleant, Forvis Mazars AB

Henric Ankarcrona, ordinarie intern

Kurt Rengholt, suppleant intern

Aktiviteter

Trädgårdsdagar med efterföljande samkväm, Mårtensfest och adventsfirande. Bella Vista Social Club har anordnat midsommarfest, kräftska, mårtensfest, nyårsfirande, vinprovningar samt fredagsträffar under eken och i loungen. Bella Vista Cup i golf har genomförts.

Information

Löpande information har gått ut till medlemmar om våra aktiviteter samt hyreshöjning/avgiftshöjning.

Mål för verksamheten

Att skötsel och underhåll av fastigheten sker i den omfattning och på det sätt, som krävs för att bibehålla den höga standarden, vilket säkerställer föreningens (vårt) gemensamma värde och också det trevliga boendet som är Bella Vista.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64 (med detta avses ägare för lägenheterna dvs de som står skrivna på köpeavtalet), varav 43 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 608	3 506	3 384	3 218
Resultat efter finansiella poster (tkr)	802	379	541	156
Soliditet (%)	36 %	34 %	33 %	32 %
Årsavgift (kr/kvm)	836	821	783	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	87 %	92 %	85 %	90 %
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	169	173	171	233
Skuldsättning (kr/kvm)	5 655	5 747	5 840	5 932
Räntekänslighet (%)	6,8 %	7,3 %	7,8 %	8,4 %
Sparande (kr/kvm)	411	342	331	283

Ytan baseras sig på yta för bostadsrätter enligt taxeringsbeslut 4 107 m². Utöver detta finns det gästrum, relaxrum och festlokal. Denna ytan är inte medräknad i ovan nyckeltal.

Årsavgiften kr per kvm ovan inkluderar årsavgift bostäder samt övrig avgift bredband. Se not 1. En mindre post har flyttats från nettoomsättning till övrig intäkt år 2024.

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 en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - intäkter av engångskaraktär som inte är en del av den normala verksamheten/ 4 107 m².

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 158 163	2 500 000	3 718 791	5 031 581	379 455
Disposition enligt stämmobeslut				379 455	-379 455
Till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000	
Från fond för yttre underhåll			-210 562	210 562	
Årets resultat					802 439
Vid årets slut	1 158 163	2 500 000	3 858 229	5 271 598	802 439

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 271 598,14
Årets resultat	802 438,55
Balanseras i ny räkning	6 074 036,69

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 608 533	3 505 692
Övriga rörelseintäkter		334 358	10 222
Summa rörelsens intäkter		3 942 891	3 515 914
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 347 417	-1 668 414
Planerat underhåll		-210 562	-67 384
Övriga externa kostnader	3	-138 041	-128 337
Personalkostnader och arvoden	4	-207 003	-185 151
Avskrivningar		-996 350	-958 167
Summa rörelsens kostnader		-2 899 373	-3 007 453
Rörelseresultat		1 043 518	508 461
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 401	99 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 480	-228 117
Summa finansiella poster		-241 079	-129 006
Resultat efter finansiella poster		802 439	379 455
Årets resultat		802 439	379 455

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 548 713	33 290 807
Pågående nyanläggningar	6	19 375	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	323 740	22 141
Summa materiella anläggningstillgångar		33 891 828	33 312 948
Summa anläggningstillgångar		33 891 828	33 312 948
Omsättningstillgångar			
Varulager, förnödenheter mm			
Råvaror och förnödenheter		17 532	17 532
		17 532	17 532
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 298	6 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 020	78 825
Summa kortfristiga fordringar		132 318	85 441
Kortfristiga placeringar	8	1 000 000	-
Kassa och bank	9	2 393 583	3 605 122
Summa omsättningstillgångar		3 543 433	3 708 095
SUMMA TILLGÅNGAR		37 435 261	37 021 043

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>			
Insatser		1 158 163	1 158 163
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll		3 858 229	3 718 792
Summa bundet eget kapital		7 516 392	7 376 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 271 598	5 031 581
Årets resultat		802 439	379 455
Summa fritt eget kapital		6 074 037	5 411 036
Summa eget kapital		13 590 429	12 787 991
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	16 174 196	16 374 196
Summa långfristiga skulder		16 174 196	16 374 196
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 049 208	7 229 208
Leverantörsskulder		66 908	102 594
Aktuella skatteskulder		7 573	2 027
Övriga skulder		11 073	46 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		535 874	478 489
Summa kortfristiga skulder		7 670 636	7 858 856
Summa skulder		23 844 832	24 233 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 435 261	37 021 043

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	802 439	379 455
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	996 350	958 167
	<u>1 798 789</u>	<u>1 337 622</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 798 789	1 337 622
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-46 877	74 232
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 220	-86 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 743 692	1 324 901
Investeringsverksamheten		
Maskiner/inventarier, laddstolpar med hänsyn tagen till bidrag	-340 031	-
Investeringar byggnader	-1 215 825	-1 681 382
Pågående nyanläggning	-19 375	-
Bunden placering Handelsbanken	-1 000 000	3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 575 231	1 318 618
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-380 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-380 000
Årets kassaflöde	-1 211 539	2 263 519
Likvida medel vid årets början	3 605 122	1 341 603
Likvida medel vid årets slut	2 393 583	3 605 122

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningstid tillämpas:

	År
- Byggnader, komponentindelade	10 till 120
- Maskiner och inventarier	5 till 10
- Kameraövervakning	10

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen och görs i årsbokslutet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 301 860	3 237 120
Tv och bredbandsavgift	131 472	131 472
Hyror	175 201	137 100
	<u>3 608 533</u>	<u>3 505 692</u>
Övriga rörelseintäkter		
El debiterad moms	4 438	-
Övriga serviceavgifter	3 060	3 672
Övriga intäkter	326 860	6 550
	<u>334 358</u>	<u>10 222</u>
Summa	3 942 891	3 515 914

Hyror avser parkering som tillhör lägenheten, extra parkeringar, extra förråd, gästlägenheter samt gemensamhetslokal
I årsavgiften ingår tv/bredband, värme och vatten.
Övriga intäkter avser engångsfakturering för tillgång till laddplatser.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	607 310	591 038
Vatten	85 515	118 030
Renhållning	32 456	36 880
Löpande underhåll	296 075	593 627
Fastighetsservice	56 404	68 805
Fastighetsförsäkring	50 273	48 810
Tele- och datakommunikation	141 597	138 984
Fastighetsavgift/-skatt	77 787	72 240
Summa	1 347 417	1 668 414

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kontorsmaterial	702	570
Förvaltningskostnader	82 379	80 972
Arvode extern revisor	30 500	27 500
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	24 460	19 295
Summa	138 041	128 337

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön	50 184	64 302
Styrelsearvode	71 871	70 000
Ersättning utöver styrelsearvode	47 436	19 602
Föreningsvald revisor	5 200	5 000
Sociala kostnader	32 312	26 247
Summa	207 003	185 151

Föreningens medlemmar/styrelsemedlemmar har hjälpt till att sköta föreningens trädgård.
Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 002 432	41 321 050
Årets investeringar, luftvärmesaggregat c-hus	1 215 825	43 593
Årets investeringar, luftvärmesaggregat	-	1 534 674
Årets investeringar, balkongräcken	-	103 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	44 218 257	43 002 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 728 689	-10 774 950
Årets avskrivningar	-957 920	-953 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 686 609	-11 728 690
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående redovisat värde	33 548 713	33 290 807
varav byggnader	31 531 648	31 273 742
varav mark	2 017 065	2 017 065

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	29 200 000	7 145 000	36 345 000
Hyreshus lokaler	173 000	20 000	193 000
Summa	29 373 000	7 165 000	36 538 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Årets anskaffningar	19 375	-
Vid årets slut	19 375	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	202 852	202 852
Årets anskaffningar, laddstolpar	679 776	-
Avgår bidrag laddstolpar	-339 745	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 883	202 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 712	-176 283
Årets avskrivningar	-38 431	-4 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 143	-180 711
Utgående redovisat värde	323 740	22 141

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Bunden placering Handelsbanken	1 000 000	-
Summa	1 000 000	-

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	2 393 583	3 605 122
Summa	2 393 583	3 605 122

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	1,01 %	2027-08-25	2027-08-25	6 185 782	6 235 782
Swedbank	1,01 %	2028-09-25	2028-09-25	4 668 414	4 788 414
Swedbank	1,01 %	2028-09-25	2028-09-25	5 520 000	5 550 000
Stadshypotek	2,369 %	2026-03-01	2026-09-01	6 849 208	7 029 208
Summa				23 223 404	23 603 404
varav kortfristig del				7 049 208	7 229 208
varav långfristig del				16 174 196	16 374 196

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut till ca 21,3 Mkr med nuvarande amorteringstakt. Amorteringar under 2026 beräknas till 380 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	45 450 000	45 450 000
Varav obelånade	-5 681 000	-5 681 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 769 000	39 769 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-16.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen, datum enligt signeringsverifikat.

Höganäs

Alf Karlsson

Monika Strand

Dan Ellegren

Anna Karin Källén Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

Henric Ankarcrona
Intern revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572773617

Dokument

879 Bella Vista digital signering 2025 ÅR.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-03-16 14:43:55 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-03-19 10:26:22 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Alf Karlsson (AK)
alfmkarlsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF
KARLSSON"
Signerade 2026-03-16 14:46:52 CET (+0100)

Monika Strand (MS)
yachtqc@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Strand"
Signerade 2026-03-16 15:36:48 CET (+0100)

Dan Ellegren (DE)
ellegrend@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN
ELGEGREN"
Signerade 2026-03-16 16:03:38 CET (+0100)

Anna Karin Källén Göransson (AKKG)
annakarin.kallen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Karin Källén"
Signerade 2026-03-18 17:20:19 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572773617

Henric Ankarcrona (HA)
henric.ankarcrona@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henric Ankarcrona"
Signerade 2026-03-16 15:11:03 CET (+0100)

Anders Johansson (AJ)
anders.johansson@forvismazars.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS JOHANSSON"
Signerade 2026-03-19 10:26:22 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

