

ÅRSREDOVISNING 2024

BRF UTSIKTEN nr 1
738800-0411

Räkenskapsår
20240101-20241231

BRF Utsikten Nr 1
738800-0411

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Bilagor

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Utsikten Nr1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Bostadsrättsföreningen registrerades år 1955-05-04, nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07. Föreningen har sitt säte i Kivik, Simrishamns kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastighet Mellby 91:9 som har ett taxeringsvärde på 6 963 000 kronor. Föreningens lån uppgår till 2 555 100 kronor, ränta f.n 4,09% rörligt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fastigheten består av 17st lägenheter varav 1 med tillhörande lokal. Lägenheterna har en total yta på 1071,7 kvm. Föreningen har idag ett rörligt pris på el via Österlen Kraft.

Reparationer och underhåll under året samt förbättringsutgifter

Reparationer och underhåll som genomförts under året har uppgått till 37601kr.

Förbättringsutgifter stambyte 1 714 514,50kr

- 1. Stambyte avslutades i början av 2024 och är därmed klart i samtliga trappuppgångar 1 714 514,50
- 2. Åtgärd avlopps stopp, lagning takpannor, trädgårsarbeten, felsökning värmepump osv 33101kr
- 3. Energideklaration på byggnad 4500kr

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter	688 091	747 630,5	626 782	602 574	598 200	575 874
Underhåll	37 601	108 099	325 295	84 510	31 999	623 014
Ränta	80 634	29 731	16 119	14 290	14 552	13 424
Amortering	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Resultat	60 008	178 218,5	-316 387	144 733	176 336	-425 787

Viktiga händelser

Föreningen har upprättat 2st nya lån på 2 000 000kr under början av 2024 med anledning av stambytet som är genomfört och klart under 2024

Höjning av hyror kommer att ske 1 Mars med 5% för att bland annat täcka höjda kostnader för räntor pga stambyte.

BRF Utsikten Nr 1
738800-0411

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	
Årsavgift kr/kvm	631kr	612kr	585kr	562kr	= Årsavgifter/Bostadsyta
Skuldsättning kr/kvm	2 384kr	555kr	593kr	630kr	= Totala Skulder/ Bostadsyta
Energikostnad kr/kvm	195kr	215kr	214kr	151kr	= Energikostnand (el, vatten,avlopp)
Ränteskänslighet	3,8	0,9			=Totala skulder/Årsavgifter
Räntekostnad kr/kvm	75kr	28kr	15kr	13kr	= Räntekostnader/Bostadsyta
Soliditet i %	14%	36%	19%	39%	= Eget kapital / Totalt kapital x 100
Sprande kr/kvm	110kr	118kr	103kr	135kr	=

Årets resultat + årets avskrivningar +årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala.

Totalytan är räknat på 1071,7 kvm

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Göran Karlsson (ordf) , Hans Andersson, Anita Johnsson, Åshild Grinde Bergsvåg, Kirsi Ståhlberg, Emanuel Dybelius

Styrelsesuppleanter

Lars Jönsson, Kent Matsson

Firmatecknare

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

Revisorer

Cerny Eriksson-Ståhl, Kjell Olsson

Revisorssuppleant

Staffan Holst

Kassör

Emanuel Dybelius

Vaktmästare

Lars Jönsson

Ronny Stjärnebox

Under året har följande lägenheter bytt ägare:

Inga förändringar

Förslag till behandling av årets överskott:

Styrelsen föreslår att årets resultat

Eget kapital	283 576,52
--------------	------------

Åretsresultat	60 008kr
----------------------	-----------------

Behandlas så att i ny räkning överföres	343 584.52
---	------------

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

Tillägsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Resultaträkning

	Noter	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	1	12 128,00	92 287,50
Hysesintäkter		675 963,00	655 343,00
Summa rörelsens intäkter		688 091,00	747 630,50
Rörelsens kostnader			
Elkostnader		-143 345,00	-182 537,00
Reparation och underhåll	5	-37 601,00	-108 099,00
TV Avgifter Telia		-1 920,00	-1 983,00
Sophämtning		-12 067,00	-11 667,00
Vatten och avlopp		-65 752,00	-48 295,00
Företagsförsäkring		-41 486,00	-37 634,00
Övriga kostnader		-45 355,00	-19 411,00
Sotning		0,00	0,00
		-347 526,00	-409 626,00
Personalkostnader			
Lön vaktmästare	2	-37 400,00	-35 500,00
Lön trappstädare	2	-26 300,00	-18 800,00
Arvoden styrelse	2	-42 000,00	-33 100,00
Övriga Löner	2	0,00	0,00
Arbetsgivaravgifter	2	-23 310,00	-21 116,00
		-129 010,00	-108 516,00
Summa rörelsens kostnader		-476 536,00	-518 142,00
Finansiella Poster			
Avskrivning	3	-57 620,00	0,00
Ränteintäkter		309,00	1 408,00
Räntekostnader lån		-80 634,00	-29 731,00
Räntekostnader för skatter, avgifter		0,00	0,00
		-80 325,00	-28 323,00
Fastighetsskatt		-22 947,00	-22 947,00
Årets resultat		60 008,00	178 218,50

BRF Utsikten Nr 1
738800-0411

Balansräkning

Tillgångar

Omsättningstillgångar

Bankkonto

Olja i lager

Kundfordringar

Skattekonto

Summa Omsättningstillgångar

Anläggningstillgångar

Fastighet

Förbättringsutgifter på fastighet

Ackumulerade förbättringsutgifter på fastighet

Summa Anläggningstillgångar

Summa Tillgångar

Skulder

Kortfristiga skulder

Inre Fond

Diverse Skulder

Avdragen skatt

Sociala avgifter

Summa kortfristiga skulder

Långfristiga skulder

Reverslån

Summa långfristiga skulder

Summa skulder

Eget Kapital

Grundavgifter

Eget kapital

Åretsresultat/förlust

Summa Eget Kapital

Summa skulder och eget kapital

Noter	2024-01-01	2024-12-31
	282 212,08	560 328,90
	15 000,00	24 345,00
	7360,00	3 317,00
	11 864,00	45 840,00
	316 436,08	633 830,90
4	780 000,00	780 000,00
3	0	1 728 514,50
3		-57 620,00
	780 000,00	2 450 894,50
	1 096 436,08	3 084 725,4
7	-11 825,06	0
	-132 834,50	-112 440,88
	0,00	-500,00
	0,00	0,00
	-144 659,56	-112 940,88
8	-595 100,00	-2 555 100,00
	-595 100,00	-2 555 100,00
	-739 759,56	-2 668 040,88
	-73 100,00	-73 100,00
	-105 358,02	-283 576,52
	-178 218,50	-60 008,00
	-356 676,52	-416 684,52
	-1 096 436,08	-3 084 725,40

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	163 280
Justeringar för poster som ej ingår i i kassaflödet	
Avskrivningar	+57 620
	220 900
Erhållen ränta	+309
Erlagd ränta	-80634
Skatt	-22947
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-39 278
Ökning av rörelseskulder	-31 718,68
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 631,32
Investeringsverksamhet	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 728 514,5
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-1 728 514,5
Finansieringsverksamhet	
Upptagna lån	2 000 000
Amortering av lån	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	+1 960 000
Årets Kassaflöde	+278 116,82
Likvida medel vid årets början	282 212,08
Likvida medel vid årets slut	560 328,90

Noter

1. Övriga rörelse intäkter

Återbäring Länsförsäkringar	8 499kr
Övriga intäkter laddning laddbox	3 629kr
	12 128kr

2. Anställda och personalkostnader

Vaktmästare	37 400kr
Trappstädare	26 300kr
Ordförande	20 000kr
Kassör	20 000kr
Revisorer	1 000
Arbetsgivaravgifter	23 310
Summa	108 516

3. Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.
Avskrivning på stambyte har gjorts med 57 820kr vilket motsvarar en avskrivningstid på 30 år.

Förbättringsutgift på fastighet stambyte 1 728 414,5kr
Ackumulerade förbättringsutgifter på fastighet 57820kr

4. Byggnader och mark

2023-12-31	2024-12-31
780 000	780 000

5. Reparationer och underhåll

Reparationer och underhåll har under året uppgått till 37601kr

Kiviks Bygg AB felsökning värmepump	10 669kr
Brösarp Lokal Förening	16 532kr

SP Energi Deklaration	4 500kr
Avloppsjouren	2 250kr
Kylprodukter i Kivik	1 419kr
VA Gruppen	2231kr

BRF Utsikten Nr 1
738800-0411

6. Avveckling inre fond

Beslut har tagits om att avveckla inre fond och betala ut pengarna till bostadsrättshavarna. Detta är genomfört under 2024 vars medlemmar hade medel kvar i den inre fond.

Utbetalt 11 825,06

7. Reverslån

Föreningen har upprättat 2st nya lån á 1 000 000kr under början av 2024 med anledning av stambyte.

Uppdelade i 3 lån via Handelsbanken, fn rörlig ränta. 20241231

Lån 1	585 100kr
Lån 2	1 000 000kr
Lån 3	970 000kr
	2 555 100kr

Beslut har tagits om att avveckla inre fond och betala ut pengarna till bostadsrättshavarna. Detta är genomfört under 2024 vars medlemmar hade medel kvar i den inre fond.

Utbetalt 11 825,06

7. Reverslån

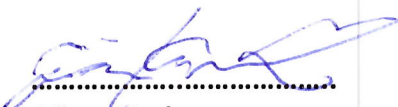
Föreningen har upprättat 2st nya lån á 1 000 000kr under början av 2024 med anledning av stambyte.

Uppdelade i 3 lån via Handelsbanken, fn rörlig ränta. 20241231

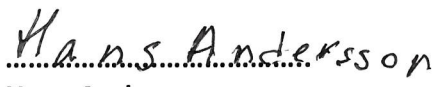
Lån 1	585 100kr
Lån 2	1 000 000kr
Lån 3	970 000kr
	2 555 100kr

Underskrifter:

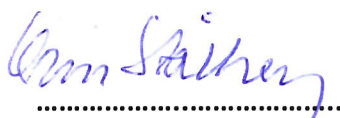
Kivik den

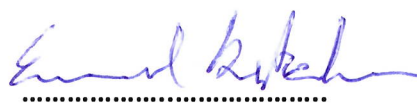

Göran Karlsson


Anita Johnsson


Hans Andersson


.....
Åshild Grinde Bergsvåg

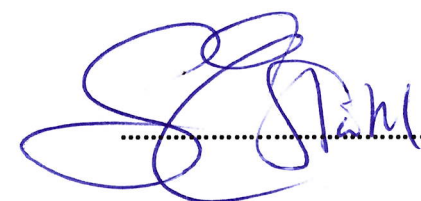

.....
Kirsi Stålberg

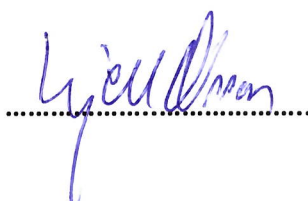

.....
Emanuel Dybelius

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 april 2025


.....
Cerny Eriksson-Ståhl


.....
Kjell Olsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Brf Utsikten Kivik

Organisationsnummer: 738800-0411

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Utsikten, Kivik för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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. Vi har kontrollerat föreningens bankkonto och dess försäkring.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, föreningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt 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.

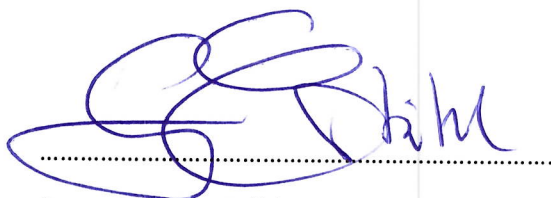
Vi tillstyrker

Att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen,

Disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kivik 2025-04-08



Cerny Eriksson-Ståhl



Kjell Olsson