

Årsredovisning för

Brf Bella Vista i Mölle

716407-0539

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bella Vista i Mölle, 716407-0539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 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 4 181 m²,

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 gemensamhetsutymmen finns:

Festlokal med restaurang och Lounge.

Gästrum entré

Gästrum pool

Tvättstuga

Spa och Relaxavdelning med pool, bastu och träningsutrustning.

Gästrummen samt festlokal kan hyras av föreningens medlemmar.

Gästrummen är på 32 m² totalt och festlokalen är på 80 m².

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

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har genomförts av HSB Skåne i september 2021 samtidigt som underhållsplanen har uppdaterats. Underhållsplanen sträcker sig över 60 år.

Förutom fastighetsbesiktning är följande besiktningar utförda:

- Anticimex , besiktning för att förebygga fuktskador, november 2021.
- Årlig kontroll av hiss och brandsläckare.
- Besiktning av skorsten och oljepanna

Vilka större underhållsåtgärder har utförts under året:

- Målning och plåtarbeten C-huset.
- Filterbyte lägenhetsventilation.

Förväntade framtida åtgärder:

- 2023-2024, Ventilationsaggregat.
- 2025, Tak och fasad A-hus.
- 2027, Värmepumpar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 382 506 kr jämfört med föregående år då resultatet var 1 043 623 kr. Kostnaderna för el är betydligt högre jämfört med föregående år. Se vidare not 2. Kostnaden för målning och plåtarbeten i C-huset uppgår till 337 775 kr och finns bokförd i balansräkningen under posten byggnader och mark. Avskrivningstiden är 20 år.

Avgiftssänkning gjordes med 11 % från 1 januari 2021

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma var 15 maj 2021.

Styrelse

Ledamöter:

Alf Karlsson, ordförande
Monika Strand
Kai-Olof Torstensson
Roland Nyström
Peter Appelros

Suppleanter:

Göran Erlandsson
Dan Ellegren

Revisorer:

Anders Johansson, ordinarie, Mazars SET Revisionsbyrå
Bo Mattson, suppleant, Mazars SET Revisionsbyrå
Henric Ankarcrone, ordinarie intern
Kurt Rengholt, suppleant intern

Information och aktiviteter

Information som har gått ut till medlemmar :

- Aktiviteter och information som berör hela föreningen, fortlopande via utskick.
- Uppföljning av ekonomi och nya mål i samband med stämman.
- Medlemsenkät angående laddstolpar.

- Trädgårdsdagar, vår och höst med efterföljande samkväm.
- Konstevent under Eken.
- Midsommarfest, kräftskiva, vinprovning, Mårtensfest och adventsfirande.

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

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (gåva). Fg år var det 2 överlåtelser.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67 (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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 149	3 548	3 544	3 514
Resultat efter finansiella poster (tkr)	383	1 044	771	616
Soliditet (%)	32 %	31 %	26 %	24 %
Årsavgift (kr/kvm)	763	780	780	780
Lån (kr/kvm)	5 918	6 001	6 934	7 025

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 158 163	2 500 000	2 981 592	3 645 979	1 043 623
Disposition enligt stämmobeslut				1 043 623	-1 043 623
Till fond för yttre underhåll			260 000	-260 000	
Från fond för yttre underhåll			-19 089	19 089	
Årets resultat					382 506
Vid årets slut	1 158 163	2 500 000	3 222 503	4 448 691	382 506

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 448 691,00
Årets resultat	382 506,39
Balanseras i ny räkning	4 831 197,39

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 148 640	3 548 008
Övriga rörelseintäkter		8 000	14 477
Summa rörelsens intäkter		3 156 640	3 562 485
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 224 741	-958 561
Planerat underhåll		-19 089	-20 767
Övriga externa kostnader	3	-154 843	-157 225
Personalkostnader och arvoden	4	-186 231	-166 963
Avskrivningar		-933 839	-916 950
Summa rörelsens kostnader		-2 518 743	-2 220 466
Rörelseresultat		637 897	1 342 019
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	72 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 391	-355 256
Summa finansiella poster		-255 391	-282 915
Resultat efter finansiella poster		382 506	1 059 104
Inkomstskatt		-	-15 481
Årets resultat		382 506	1 043 623

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 858 368	34 444 553
Inventarier, verktyg och installationer	6	35 425	45 303
Summa materiella anläggningstillgångar		33 893 793	34 489 856
Summa anläggningstillgångar		33 893 793	34 489 856
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager, förnödenheter mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		17 532	17 532
		17 532	17 532
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 587	21 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 072	114 225
Summa kortfristiga fordringar		82 659	135 812
<i>Kassa och bank</i>	7	3 105 260	2 263 193
Summa omsättningstillgångar		3 205 451	2 416 537
SUMMA TILLGÅNGAR		37 099 244	36 906 393

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		3 222 503	2 981 591
Summa bundet eget kapital		6 880 666	6 639 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 448 691	3 645 979
Årets resultat		382 506	1 043 623
Summa fritt eget kapital		4 831 197	4 689 602
Summa eget kapital		11 711 863	11 329 356
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	24 363 404	17 136 696
Summa långfristiga skulder		24 363 404	17 136 696
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	380 000	7 949 208
Leverantörsskulder		220 688	93 561
Aktuella skatteskulder		10 174	8 854
Övriga skulder		36 918	33 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 197	354 871
Summa kortfristiga skulder		1 023 977	8 440 341
Summa skulder		25 387 381	25 577 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 099 244	36 906 393

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	382 506	1 059 104
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Rearesultat kortfristiga placeringar	-	-72 341
- Avskrivningar	933 839	916 950
	1 316 345	1 903 713
Inkomstskatt	-	-15 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 316 345	1 888 232
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53 153	-28 248
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	152 844	-43 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 522 342	1 816 475
Investeringsverksamheten		
Maskiner/inventarier, kameraövervakning		-44 281
Investeringar Fasader	-337 775	-453 847
Avyttring av finansiella tillgångar		672 341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 775	174 213
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-342 500	-3 905 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342 500	-3 905 000
Årets kassaflöde	842 067	-1 914 312
Likvida medel vid årets början	2 263 193	4 177 505
Likvida medel vid årets slut	3 105 260	2 263 193

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats 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 viktnad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,26 %
- Maskiner och inventarier	20 %
- 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. Beskattnings sker med 21,4 % 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 902 656	3 261 444
Övriga avgifter bredband	135 144	135 144
Hyror	110 840	151 420
	<u>3 148 640</u>	<u>3 548 008</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	8 000	14 477
	<u>8 000</u>	<u>14 477</u>
Summa	3 156 640	3 562 485

Hyror avser intäkter från parkering, gästlägenhet och gemensamhetstokal.

Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	654 979	354 145
Vatten	88 718	79 162
Renhållning	39 783	36 951
Löpande underhåll	191 402	213 693
Fastighetsservice	4 199	11 618
Fastighetsförsäkring	46 725	53 944
Tele- och datakommunikation	134 029	145 461
Fastighetsavgift/-skatt	64 906	63 587
Summa	1 224 741	958 561

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kreditupplysning	-	224
Kontorsmaterial	-	8 629
Förvaltningskostnader	117 468	120 771
Arvode extern revisor	18 750	18 500
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	18 625	9 101
Summa	154 843	157 225

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lön	92 891	106 000
Styrelsearvode	54 700	36 400
Ersättning utöver styrelsearvode	8 820	-
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Sociala kostnader	24 820	19 563
Summa	186 231	166 963

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 503 363	40 049 516
Årets investeringar, målning och plåtning Hus C	337 775	453 847
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 841 138	40 503 363
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 075 875	-7 168 803
Årets avskrivningar	-923 960	-907 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 999 835	-8 075 875
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående redovisat värde	33 858 368	34 444 553
varav byggnader	31 841 303	32 427 488
varav mark	2 017 065	2 017 065

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	21 800 000	5 497 000	27 297 000
Hyreshus lokaler	54 000	17 000	71 000
Summa	21 854 000	5 514 000	27 368 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	202 852	158 571
Årets anskaffningar, kameraövervakning	-	44 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 852	202 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-157 549	-147 671
Årets avskrivningar	-9 878	-9 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 427	-157 549
Utgående redovisat värde	35 425	45 303

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	3 105 260	2 263 193
Summa	3 105 260	2 263 193

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	1,01 %	2027-08-25	2027-08-25	6 385 782	6 435 782
Swedbank	1,01 %	2028-09-25	2028-09-25	5 148 414	5 238 414
Swedbank	1,01 %	2028-09-25	2028-09-25	5 640 000	5 662 500
Stadshypotek	0,84 %	2025-09-01	2025-09-01	7 569 208	7 749 208
Summa				24 743 404	25 085 904
varav kortfristig del				380 000	7 949 208
varav långfristig del				24 363 404	17 136 696

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 22,6 Mkr med nuvarande amorteringstakt.
Amorteringar under 2022 beräknas till 380 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
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

Underskrifter

Mölle, - -2022.

Alf Karlsson

Monika Strand

Kai-Olof Torstensson

Roland Nyström

Peter Appelros

Vår revisionsberättelse har lämnats - -2022.

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

Henric Ankarcrona
Intern revisor