



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Rydebäck

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt 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 fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Utsikten/Utblicken. Föreningens andel är 56,9 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamt garage.

Styrelsen

Bo Bergman	Ordförande
Klas Bertil Johansson	Ledamot
Tommy Kjellberg	Ledamot
Lars Uno Göran Sundeman	Ledamot

Ami Anne-Marie Christel Sköld	Suppleant
Baltzar Ragnar Söderström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sandra Linnea Törnblad	Ordinarie Extern	Dillon AB
------------------------	------------------	-----------

Valberedning

Benkt Andersson
Eva Nimbeck

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövholmen 1	2004	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via gaspanna.

Byggnadsår och ytor

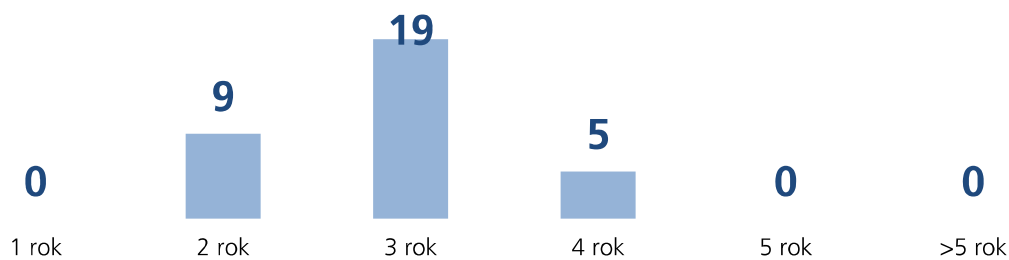
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 927 m², varav 2 983 m² utgör boyta och 944 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/utsiktsrum
Gästlägenhet
2 rum på bottenplan i 5:an

Kommentar

Tillgängligt för alla medlemmar
Uthyres till medlem för 200:-/natt.
Används för rollatorer, permobiler
etc. och för laddning av batterier.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2022	
Installation av ny kondenserande gaspanna	2022	
Utbyte av förstärkare till kabel-TV	2022	
Akutunderhåll av gamla gaspannan	2022	
Teknisk kontroll av rökluckor	2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse ospecificerat	2024	enl. underhållsplan
Reparation/utbyte av balkongskivor	2024-2025	enl. underhållsplan
Elektroniska lås på ytterdörrar	2024-2025	Ökad säkerhet mot inbrott
Diverse ospecificerat	2025	enl. underhållsplan
Diverse ospecificerat	2026	enl. underhållsplan
Diverse ospecificerat	2027	enl. underhållsplan
Diverse ospecificerat	2028	enl. underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, drift och underhåll samt städning	HSB Nordvästra Skåne
Service på hissar	Kone Hissar
Service på garageport, gemensamt med brf Utblicken, vår andel 56,9%	ASSA ABLOY
Drift och underhåll av gaspannorna	Öresundskraft
Avtal om gaspris samt elpris	Öresundskraft
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Sydantenn

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

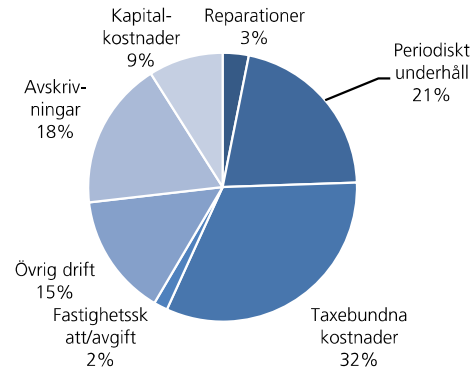
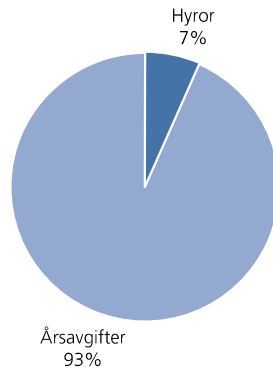
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 951 102	3 440 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 548 199	2 548 203
Finansiella intäkter	17 846	6 222
Ökning av kortfristiga skulder	17 169	36 633
	2 583 214	2 591 057
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 559 860	1 309 386
Finansiella kostnader	313 610	368 633
Ökning av kortfristiga fordringar	28 075	2 851
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
	3 301 546	2 080 870
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 232 770	3 951 102
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-718 332	510 187

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 började vi märka av misskötsel av vår trädgård, även med övrig tillsyn och skötsel fanns det brister. Trots våra anmärkningar blev det ingen förbättring. Styrelsen beslutade därför att säga upp avtalet med Bredablick till den 31 december 2021.

Från den 1 januari 2022 finns ett nytt avtal för fastighetsskötsel med HSB Nordvästra Skåne. Styrelsen kan med glädje notera att en stor förbättring nu skett med tillsyn och fastighetsskötsel efter HSB:s tillkomst.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll skall göras regelbundet. Kontrollen skall utföras av en certifierad sakkunnig ventilationskontrollant. Kontrollen utfördes den 11 maj. Nästa besiktning sker om 6 år.

Efter lång leveransförening installerades ny kondenserande värmepanna i september månad. Under installationen svarade en tillfällig elpanna för varmvattenförsörjning. Under januari till augusti hade vi då levt med vår gamla värmepanna med frekvent återkommande stopp, till sist tackade pannan för sig med en knallpuff.

SBC inför månadsaviseringar från årsskiftet, vilket ger oss bättre möjligheter att vidta snabba åtgärder, en fördel med tanke på situationen.

Vid styrelsens informationsmöte för medlemmarna den 10 oktober informerade vi om kostnadssituationen med anledning av skenande energikostnader. Kalkylen pekade då mot ca 40-50 % avgiftshöjning för 2023. Styrelsen har beslutat att börja med en avgiftshöjning med 15% den 1 januari 2023, men rådande osäkerhet om kostnadsutvecklingen innebär att ytterligare avgiftshöjning kan ske under 2023. Avgiftshöjning sker på grund av förväntade höga kostnader för el och gas, hög inflation och ökade räntekostnader under 2023.

Fjärrvärme har beställts. Så gott som samtliga bostadsrättsföreningar och fastighetsägare som erbjudits detta, har tackat ja till Öresundskrafts erbjudande om fjärrvärmeanslutning. Öresundskraft är nu i full gång med projektering. Tidplan för första spadtaget är under mars/april 2023. Det är ännu inte beslutat vilka fastigheter som hamnar i första respektive andra etappen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	795	795	826
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 423	9 557	9 692	9 826
Elkostnad/m ² totalyta	23	14	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	240	124	91	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	94	98	118
Soliditet (%)	58	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-930	253	386	417
Nettoomsättning (tkr)	2 545	2 548	2 543	2 655

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 983 m² bostäder och 944 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 583 500	0	0	38 583 500
Fond för yttre underhåll	1 901 043	412 748	-18 625	1 506 920
S:a bundet eget kapital	40 484 543	412 748	-18 625	40 090 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	556 086	-412 748	272 030	696 804
Årets resultat	-930 426	-930 426	-253 405	253 405
S:a fritt eget kapital	-374 339	-1 343 174	18 625	950 209
S:a eget kapital	40 110 204	-930 426	0	41 040 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-930 426
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	968 834
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-412 748
summa balanserat resultat	-374 340

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

745 813
371 473

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 545 435	2 548 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 764	0
Summa rörelseintäkter		2 548 199	2 548 203
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 417 023	-1 138 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 606	-117 949
Personalkostnader	Not 6	-53 231	-52 457
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-623 000	-623 000
Summa rörelsekostnader		-3 182 860	-1 932 386
RÖRELSERESULTAT		-634 661	615 816
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 846	6 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 610	-368 633
Summa finansiella poster		-295 765	-362 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-930 426	253 405
ÅRETS RESULTAT		-930 426	253 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	65 415 050	66 038 050
Summa materiella anläggningstillgångar	65 415 050	66 038 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	65 415 050	66 038 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	28 095	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 245 042	1 969 938
Summa kortfristiga fordringar	1 273 137	1 969 938
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 045 360	2 038 816
Summa kassa och bank	2 045 360	2 038 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 318 497	4 008 754
SUMMA TILLGÅNGAR	68 733 547	70 046 803

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 583 500	38 583 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 901 043	1 506 920
Summa bundet eget kapital		40 484 543	40 090 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		556 086	696 804
Årets resultat		-930 426	253 405
Summa fritt eget kapital		-374 339	950 209
SUMMA EGET KAPITAL		40 110 204	41 040 629
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 074 944	21 460 000
Summa långfristiga skulder		21 074 944	21 460 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 035 000	7 049 944
Leverantörsskulder		138 138	135 137
Skatteskulder		116 474	113 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	258 787	247 589
Summa kortfristiga skulder		7 548 399	7 546 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 733 547	70 046 803

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 370 600	2 370 600
Hyror garage	167 500	167 250
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Gästlägenhet	6 900	10 400
Öresutjämning	-48	-48
	2 545 435	2 548 203

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 179	0
Övriga intäkter	585	0
	2 764	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	164 376	121 290
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 686
	Snöröjning/sandning	0	41 290
	Städning enligt beställning	4 188	0
	Sotning	0	959
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 000	0
	Hissbesiktning	4 111	2 388
	Sophantering	3 486	2 800
	Gård	1 244	10 973
	Serviceavtal	35 052	35 116
	Förbrukningsmateriel	1 142	2 762
	Teleport/hissanläggning	6 944	5 684
	Brandskydd	10 544	0
		246 087	227 948
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	6 111
	Lås	2 314	0
	VVS	2 001	26 821
	Värmeanläggning/undercentral	37 776	3 487
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 179	20 808
	Hiss	0	9 754
	Garage/parkering	54 602	13 544
		109 872	80 524
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	745 813	0
	Elinstallationer	0	18 625
		745 813	18 625
	Taxebundna kostnader		
	El	91 625	53 630
	Gas	942 900	487 108
	Vatten	74 260	72 054
	Sophämtning/rehållning	21 426	21 508
		1 130 211	634 300
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 408	56 991
	Kabel-TV	65 406	63 355
		125 814	120 346
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 227	57 237
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 417 023	1 138 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	313
	Medlemsinformation	4 157	3 909
	Tele- och datakommunikation	3 280	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 125	11 225
	Föreningskostnader	2 205	961
	Styrelseomkostnader	0	840
	Förvaltningsarvode	58 639	56 636
	Administration	9 575	6 815
	Konsultarvode	0	37 250
		89 606	117 949
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	4 931	4 857
		53 231	52 457
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	623 000	623 000
		623 000	623 000
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 644 875	72 644 875
	Utgående anskaffningsvärde	72 644 875	72 644 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 606 825	-5 983 825
	Årets avskrivningar enligt plan	-623 000	-623 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 229 825	-6 606 825
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 415 050	66 038 050
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 300 000	10 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 910 000	32 910 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	8 200 000
		45 910 000	41 110 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	40 200 000
	Lokaler	910 000	910 000
		45 910 000	41 110 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	57 572	56 527		
	Klientmedel hos SBC	378 015	1 157 134		
	Fordringar kreditfakturor	60	1 125		
	Räntekonto hos SBC	809 395	755 152		
		1 245 042	1 969 938		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	1 506 920	1 176 862		
	Reservering enligt stadgar	412 748	412 748		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 625	-82 690		
	Vid årets slut	1 901 043	1 506 920		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,220 %	6 649 944	6 749 944	2024-12-11
	SBAB	1,020 %	7 175 000	7 275 000	2025-05-15
	SBAB	1,010 %	6 735 000	6 835 000	2023-05-09
	SBAB	1,150 %	7 550 000	7 650 000	2024-05-10
	Summa skulder till kreditinstitut		28 109 944	28 509 944	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 035 000	-7 049 944	
			21 074 944	21 460 000	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 109 944 kr.				
	Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.				
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31		
	Fastighetsinteckningar	34 016 500	34 016 500		
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	El	0	6 088		
	Ränta	25 764	29 955		
	Avgifter och hyror	0	211 546		
	Avgifter och hyror	233 023	0		
		258 787	247 589		

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Prioriterad uppföljning 2023

- Energikostnader
- Inflation, låneräntor
- Panneffektivitet
- Fjärrvärme

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Bo Bergman
Ordförande

Klas Bertil Johansson
Ledamot

Tommy Kjellberg
Ledamot

Lars Uno Göran Sundeman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sandra Linnea Törnblad
Dillon AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Rydebäck

Org.nr 769609-7984



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Rydebäck för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Rydebäck för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av vår digitala signatur

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se