

Årsredovisning för

Brf Havsutsikten

769609-0542

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsutsikten, 769609-0542 får härmed avge årsredovisning för 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen har sitt säte i Nyköping och är ett privatbostadsföretag i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-13 haft följande sammansättning:

Ordförande

Fredrik Rosenberg

Ordinarie ledamöter

Anders Lindblom
Josef Lindholm
Berit Sunesson

Suppleanter

Lena Strand
Nathalie Engren
Tommy Andersson

Revisor

Christian Kromnér, Revisé
Sven-Olof Andersson, förtroendevald

Valberedning

Lena Andersson
Gunilla Blom

Innehavare av handkassan:

Anders Lindblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i dess helhet.

Förvaltning

Avtal under 2024, Fastighetsskötsel:

- Städ: Delvis medlemmarna delvis Samhall
- Snö: HSB Service
- Trädgårdsskötsel: Medlemmarna
- Hiss: Otis
- TV: Sappa
- Mobilabonnemang: Telia
- Årsöversyn brandsläckare: Presto
- Sprinkler: CE sprinkler
- Parkering: Aimo Park
- Internetabonnemang för fastighetsstyrning: Svea Internet
- Ekonomisk förvaltning: FF-Fastighetsservice AB

Sammanträden

Styrelsen har haft 9 stycken protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Brandholmen 1:70

Adress: Brandholmsvägen 1-3

Byggår: 2007

Taxeringsvärde 112 600 000 SEK varav byggnadsvärde 92 000 000 SEK

Total boyta: 5940 m²

Fastighetens areal: 4932m²

Föreningen har sedan 2020 ett värmeåtervinningssystem som sparar energi och bidrar till en mer hållbar miljö genom att vi numera återvinner vår frånluftsvärme.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar inkl bostadsrättsförsäkring för var lägenhet

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Årsavgiften höjdes med 5 % från och med 20250101.
- Ett lån omförhandlades.
- Två städdagar med efterföljande korvgrillning anordnades.
- Gräsklippning sköttes av medlemmarna.
- Torngolfen vanns av Lena Andersson.
- Fyra lägenheter bytte ägare under året.

Teknikgruppen har under året utfört följande:

- Brandskyddskontroller och åtgärder.
- Golvet i soprummet i hus 1 målades om.
- Väggen lagad i soprummet i hus 2.
- Justerat storlekar och layouter på parkeringsplatserna.
- Målat dörrar och brandluckor i plåt i båda husen.
- Beställt glas-tätning av pyramiden i hus 2.
- Analyserat verkningsgrad i värmeåtervinning.
- Ordnat nya skyltar till utomhusmiljön.
- Justerat fönster och balkongdörrar i ett 20-tal lägenheter.
- Bytt fyra tv-förstärkare.
- Tvätt av balkongrad i hus 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Inga

Tidigare års förbättringar:

2023:

- Varje carportplats har idag en laddbox för elbil.
- Brandskyddskontroller.
- Montering av ventiler i portarna.
- Armaturer byttes till led.
- Bytt en trasig tv-förstärkare.

- Driftoptimering av värmeåtervinningen.
- Sanering av klotter.
- Tvätt av balkongrad i hus 2.
- Arbete med läckage av uteplats, vilken kommer att pågå även nästa år.

2022:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder.
- Ombyggnad armaturer till LED (pågår kontinuerligt).
- Projektering och utredning laddplatser.
- Driftoptimering av värmeåtervinningssystem med anledning av höga energipriser.
- Bytt trasiga TV-förstärkare samt monterat överspänningsskydd.
- Bytt alla gamla nödljusarmaturer i hus 1.
- Tätning vattenläckage glaspartier i Utsikten hus 2.
- Målat soprumsgolv hus 2.
- Slipning och lackning entrépartier.

2021:

- Cirkulationspumpar i värmesystemet bytta samt uppkopplade mot DUC.

2020:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder
- Förstärkt brytskydd på entréportar.
- Bytt nödtelefoner i hissar.
- Installation av frånluftsvärmepumpar för värmeåtervinning.
- OVK i lägenheter utförd.
- Injustering av värmesystem i lägenheter.
- Installerat nya nödljusarmaturer i lägenhetsförråd.
- Bytt 6 st nödljusarmaturer.

2019:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder.
- Inbrottsförstärkning av dörrar i carportförråd.
- Lagat läckande carporttak.

2018:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder
- Bytt reglerutrustning för varmvatten i hus 2.
- Energideklaration utförd.
- OVK utsikterna utförd.

2017:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder
- Utbyte av brandsläckare på varje våningsplan samt byte av brandvarnare i lägenheterna.

2016:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder.
- Installation av larm med SMS varning samt alarmklockor i respektive hus avseende våra sprinkler.
- Nytt gruppavtal med Sappa avseende digitala TV-kanaler.
- Åtgärdat lekplatserna planterat träd och gjort markarbeten

2015:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder.
- Installation av nya soprumsdörrar.
- OVK lägenheter

2014:

- Brandskyddskontroller och -åtgärder.

- Installation av dörröppnare och ytterligare taggläsare..

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 786 207	3 350 110	2 947 912	2 944 152
Årsavg. % av totala intäkter	97	112,8	99	-
Resultat i % av nettoomsättningen	9	6	2	-
Resultat efter finansiella poster	-350 305	-233 450	-63 566	38 504
Soliditet, %	62,4	62,2	62,1	61,8
Balansomslutning	113 704 674	114 551 824	115 145 378	115 826 145
Räntekänslighet	11	11	13	-

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	630	560	492	492
Skuldsättning	7 088	7 189	7 290	7 391
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	7 088	7 189	7 290	7 391
Sparande	132	165	165	-
Energikostnad	172	129	153	-
Elkostnad	66	52	67	64
Värmekostnad	66	43	58	57
Vattenkostnad	40	34	28	28

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Årsavgift andel i % av totala intäkter:	Årsavgifternas procentuella andel av de totala intäkterna under året
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntekänslighet:	Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt:	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Skuldsättning:	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter
Skuldsättning uppl. med bostadsrätt:	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Sparande:	Det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort fördelat på kvadratmeter
Energikostnad:	Vatten-, Värme och El-kostnad fördelat på totalyta
Elkostnad*	Summan av elkostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Vattenkostnad:*	Summan av vattenkostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Värmekostnad:*	Summan av värmekostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

* Ersätts av energikostnad

Uppllysning vid förlust

Föreningen presenterar ett minusresultat främst pga höga räntekostnader

För att balansera detta 2025 har man höjt avgifterna med 5%.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavg</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	68 600 000	1 600 000	2 434 200	-1 098 924	-233 450
Resultatdisp enligt stämmobeslut				-233 449	233 450
Fonddisponl årsstämmobeslut			276 000	-276 000	
Årets resultat					-350 305
Belopp vid årets slut	68 600 000	1 600 000	2 710 200	-1 608 373	-350 305

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 608 374
Årets resultat	-350 305
Totalt	-1 958 679
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	276 000
Balanseras i ny räkning	-2 234 679
Summa	-1 958 679

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 786 207	3 350 110
Övriga rörelseintäkter		81 795	97 952
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 868 002	3 448 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 947 138	-1 757 468
Övriga externa kostnader		-55 004	-59 147
Avskrivningar		-1 134 418	-1 050 712
Summa rörelsekostnader		-3 136 560	-2 867 327
Rörelseresultat		731 442	580 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 081 835	-814 213
Summa finansiella poster		-1 081 747	-814 185
Resultat efter finansiella poster		-350 305	-233 450
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-350 305	-233 450
Skatter			
Årets resultat		-350 305	-233 450

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	109 157 678	110 127 962
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	585 381	628 477
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 470 900	1 754 963
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	1 503 991
Summa materiella anläggningstillgångar		112 213 959	114 015 393
Summa anläggningstillgångar		112 213 959	114 015 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	100
Övriga fordringar		6 098	179 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 903	50 668
Summa kortfristiga fordringar		68 101	229 793
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 422 614	306 638
Summa kassa och bank		1 422 614	306 638
Summa omsättningstillgångar		1 490 715	536 431
SUMMA TILLGÅNGAR		113 704 674	114 551 824

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		68 600 000	68 600 000
Upplåtelseavgift		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll		2 710 200	2 434 200
Summa bundet eget kapital		72 910 200	72 634 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 608 374	-1 098 924
Årets resultat		-350 305	-233 450
Summa fritt eget kapital		-1 958 679	-1 332 374
Summa eget kapital		70 951 521	71 301 826
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	21 200 000	20 300 000
Summa långfristiga skulder		21 200 000	20 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	20 900 000	22 400 000
Leverantörsskulder		203 882	94 489
Skatteskulder		3 217	10 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	446 054	444 916
Summa kortfristiga skulder		21 553 153	22 949 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 704 674	114 551 824

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-350 305	-233 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 134 418	1 050 712
	<u>784 113</u>	<u>817 262</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	784 113	817 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	161 691	-164 733
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	103 155	239 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 048 959	892 425
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 503 991
Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	667 016	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	667 016	-1 503 991
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	1 115 975	-1 211 566
Likvida medel vid årets början	306 638	1 518 204
Likvida medel vid årets slut	1 422 613	306 638

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 134 418	1 050 712
	<u>1 134 418</u>	<u>1 050 712</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är de samma som föregående år med undantag för lån som har förfallodag under kommande år (2021) nu redovisas som korfristiga. Fg år ej omräknat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	50 resp.15

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Hysesintäkter p-plats	21 400	23 957
Årsavgifter bostäder	3 744 573	3 326 153
Laddstolpar	20 234	
Summa	3 786 207	3 350 110

Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel		7 694
Städning	42 467	54 341
Serviceavtal	4 678	15 784
Hissar	102 667	67 720
Brandtillsyn	7 473	6 633
Reparation & Underhåll	256 696	301 635
El	392 553	308 744
Värme	390 517	253 940
Vatten	237 733	202 087
Sophantering	55 442	77 615
Snöröjning	73 968	92 045
Övriga driftskostnader	35 700	23 220
Försäkringspremie	88 070	80 038
Kabel-TV	62 328	66 085
Övriga Kostnader		17 217
Fastighetsskatt	85 788	88 984
Förvaltningsarvode	96 037	73 848
Övriga Förvaltningskostnader	15 021	16 648
Teknisk förvaltning		3 190
Summa	1 947 138	1 757 468

Not 3 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader lån	-1 081 830	-814 213
Räntekostnader skatt	-5	
Summa	-1 081 835	-814 213

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 416 191	121 416 191
	121 416 191	121 416 191
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 288 229	-10 317 945
-Årets avskrivning enligt plan	-970 284	-970 284
	-12 258 513	-11 288 229
Redovisat värde vid årets slut	109 157 678	110 127 962

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	757 000	757 000
Vid årets slut	757 000	757 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-128 523	-85 455
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-43 096	-43 068
Vid årets slut	-171 619	-128 523
Redovisat värde vid årets slut	585 381	628 477

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 868 019	1 868 019
-Nyanskaffningar, laddboxar	1 503 991	
Utbetalning bidrag naturvårdsverket	-667 016	
Vid årets slut	2 704 994	1 868 019
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-113 056	-75 696
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-121 038	-37 360
Vid årets slut	-234 094	-113 056
Redovisat värde vid årets slut	2 470 900	1 754 963

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 288362	2026-12-01	2,45%	21 800 000	22 400 000
Nordea Hypotek 94738	2025-12-01	4,38%	20 300 000	20 300 000
			42 100 000	42 700 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			600 000	600 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			20 300 000	21 800 000
			20 900 000	22 400 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 400 000	2 400 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			39 100 000	39 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 188 000	51 188 000
Summa ställda säkerheter	51 188 000	51 188 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	117 815	74 095
Förutbetalda avgifter	320 649	239 918
Upplupna kostnader	7 590	130 903
	446 054	444 916

Underskrifter

Nyköping det datum som framgår av elektronisk signering

Fredrik Rosenberg
Styrelseordförande

Anders Lindblom

Josef Lindholm

Berit Sunesson

Sven-Olof Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma