

Årsredovisning
för
BRF Kullen Västra 58

769615-1484

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Kullen Västra 58 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll, förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt tillse att föreningen har en sund ekonomi. Via årsavgifterna ska medlemmarna och hyresgästerna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen kontinuerligt översyn av underhållsplanen för att ställa den i relation till intäktsbehovet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-18. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-12-13, R436422/18.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Thors Adolfsson	Ledamot
Ingela Ivarsson	Ledamot
Ulrik Rydstedt	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catharina Persson	Intern
-------------------	--------

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-23.

Föreningen höjer sina årsavgifter per 2023-01-01 med 4%.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kullen Västra 1	2015	Helsingborg

Taxeringsvärde 2022, 47 535 000 kr varav byggnad 29 424 000 kr och mark 18 111 000 kr.

Fullvärdesförsäkring vid Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Kullen Västra 1 uppfördes 1905.

Byggnadens totalyta är 2 569 kvm, varav bostadsyta 2 038 kvm utgör lägenhetsyta och 531 kvm utgör lokalyta. Tomtarealen är 614 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter (ännu ej upplåtna) med hyresrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	5 lägenheter
3 rok	4 lägenheter
4 rok	3 lägenheter
5 rok	5 lägenheter

Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Frisör	75 kvm	22-08-01 -- 25-07-31
Galleri	140 kvm	22-07-01 -- 25-06-30
Café	193 kvm	22-08-01 -- 25-07-31
Insamlingsstiftelse	123 kvm	22-01-01 -- 24-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, samlingsrum, hobbyrum, cykel-/barnvagnsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan utifrån föreningens ekonomiska plan registrerad hos Bolagsverket 2015-12-03. Underhållsplanen har uppdaterats och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

	År
Relining delar av stammar	2015
Hissreparation, byte vajrar	2022

Renovering inomhusmiljö 2022
Installation nya balkonger och byta/renovera äldre balkonger och loftgång 2022

Planerat underhåll under de kommande 10 åren

Underhåll fönster och balkongdörrar gårdssida
Byte hissmaskin när behov uppstår
Utbyte av äldre maskiner i tvättstuga när behov uppstår
Reling delar av stammar
Renovering gårdssida; nya fönster, målning fasad och tak
Utveckling av gårdsmiljön

Förvaltning

Föreningen byter ekonomisk förvaltare per 2023-01-01 till Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla fyra lokaler fick nya hyresgäster under året. I två av lokalerna har hyresgästerna själva anpassat lokaler utifrån sina verksamheter. Föreningen genomförde en omfattande renovering av en av lokalerna och i en lokal åtgärdades ytskiktet. Installation av nya balkonger och byte/renovering av äldre balkonger och loftgång har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14
Överlåtelse under året: 2

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 075	2 172	1 917	2 052
Eget kapital	33 541	33 982	33 889	34 257
Årsavgift/ kvm bostadsyta (kr)	567	549	529	529
Resultat efter finansiella poster	-441	89	-369	-185
Soliditet (%)	49	49	47	47

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Ej upplåtna bostadsrätter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 803 723	-6 466 473	355 454	-2 799 701	88 905	33 981 908
Avsättning yttre fond			142 605	-142 605		0
Ianspråkstagande yttre fond			-339 989	339 989		0
Disposition av föregående års resultat:				88 905	-88 905	0
Årets resultat					-441 408	-441 408
Belopp vid årets utgång	42 803 723	-6 466 473	158 070	-2 513 412	-441 408	33 540 500

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 710 796
årets förlust	-441 408
	-3 152 204

behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll	142 605
ianspråkstagande yttre fond	-339 989
i ny räkning överföres	-2 954 820
	-3 152 204

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 075 407	2 171 967
Övriga rörelseintäkter		73 609	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 149 016	2 171 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-786 329	-750 328
Underhåll och reparationer	4	-1 493 389	-100 846
Övriga externa kostnader	5	-48 219	-67 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-485 873	-485 873
Summa rörelsekostnader		-2 813 810	-1 404 807
Rörelseresultat		335 206	767 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-776 650	-678 255
Summa finansiella poster		-776 614	-678 255
Resultat efter finansiella poster		-441 408	88 905
Resultat före skatt		-441 408	88 905
Årets resultat		-441 408	88 905

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	66 794 692	67 280 565
Summa materiella anläggningstillgångar		66 794 692	67 280 565
Summa anläggningstillgångar		66 794 692	67 280 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 286	27 779
Övriga fordringar		601	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 857	36 085
Summa kortfristiga fordringar		99 744	64 122
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 349 542	1 829 383
Summa kassa och bank		1 349 542	1 829 383
Summa omsättningstillgångar		1 449 286	1 893 505
SUMMA TILLGÅNGAR		68 243 978	69 174 070

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		42 803 723	42 803 723
Ej upplånade bostadsrätter		-6 466 473	-6 466 473
Fond för yttre underhåll		158 070	355 454
Summa bundet eget kapital		36 495 320	36 692 704

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 513 412	-2 799 701
Årets resultat		-441 408	88 905
Summa fritt eget kapital		-2 954 820	-2 710 796
Summa eget kapital		33 540 500	33 981 908

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 350 000	34 640 000
Summa långfristiga skulder		34 350 000	34 640 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		3 762	75 773
Skatteskulder	10	89 173	199 367
Övriga skulder		33 119	41 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 424	235 266
Summa kortfristiga skulder		353 478	552 162

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 243 978

69 174 070

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

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

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

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

	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	985 624	954 803
Hysesintäkter bostad	366 201	360 552
Hysesintäkter lokal	181 032	7 800
Hysesintäkter lokal, moms	613 930	792 499
Påminnelseavgifter	1 350	1 440
Övriga ersättningar	905 597	32 556
Kabel-tv	17 340	17 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 347	4 990
Öres- och kronutjämning	-14	-13
	3 075 407	2 171 967

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel/ städning	31 545	49 956
Service/besiktning	71 112	49 086
El	166 824	84 033
Värme	163 519	210 846
Vatten	52 014	48 793
Renhållning	43 317	40 751
Fastighetsförsäkring	30 567	28 874
Fastighetsavgift/skatt	89 173	99 224
Förvaltningsarvode	105 860	109 431
Kabel-tv	21 763	21 877
Uthyrningskostnad	1 260	4 908
Anticimex	0	2 549
Serviceavtal	9 375	0
	786 329	750 328

Not 4 Underhåll och reparationer

	2022	2021
Ventilation	0	1 129
Fönster/fasad	0	34 177
Akut UH	20 850	29 604
Projekt balkonger	1 239 989	5 936
Uttag reparationsfond	0	30 000
Underhåll lokaler	209 359	0
Läckage på tak	23 191	0
	1 493 389	100 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni/datakommunikation	7 962	6 610
Föreningens kostnader	1 707	7 944
Konsultarvoden	1 363	2 518
Bankkostnader	6 314	18 532
Föreningsavgift	0	8 990
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 433	4 760
Förbrukningsmaterial /inventarie	16 719	13 318
Övrigt	8 721	5 088
	48 219	67 760

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	485 873	485 873
	485 873	485 873

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader långfristiga lån	775 805	676 736
Dröjsmålsränta	383	0
Räntekostnad, skattekonto	462	1 519
	776 650	678 255

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 212 925	70 212 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 212 925	70 212 925
Ingående avskrivningar	-2 932 360	-2 446 487
Årets avskrivningar	-485 873	-485 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 418 233	-2 932 360
Utgående redovisat värde	66 794 692	67 280 565

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Ålandsbanken	2,89	2025-12-30	9 317 500	9 415 000
Ålandsbanken	2,89	2025-12-30	9 317 500	9 415 000
SBAB	2,77	2023-02-01	8 350 000	8 400 000
SBAB	2,77	2023-02-01	7 365 000	7 410 000
			34 350 000	34 640 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 910 000	3 385 000

Not 10 Not Fastighetsskatt

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt 2020	0	100 143
Fastighetsskatt 2020 korr enl SLS	0	-1 429
Fastighetsskatt 2021	0	100 653
Fastighetsskatt 2022	89 173	0
	89 173	199 367

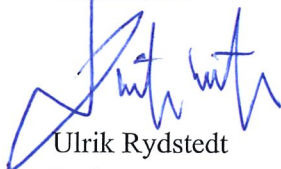
Helsingborg 2023-05-01



Eva Thors Adolfsson
Ordförande



Ingela Ivarsson
Ledamot



Ulrik Rydstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03



Catharina Persson
Revisor

Revisionsberättelse år 2022

Till föreningsstämman i Brf Helsingborg Kullen Västra 58, organisationsnr 769615-1484

Vid min granskning av bostadsrättsföreningen Helsingborg Kullen Västra 58s styrelseprotokoll och räkenskaper har jag funnit dessa i god ordning. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalande nedan.

Min granskning har inte föranlett någon anmärkning.

Det är min uppfattning att förvaltningen sköts bra och korrekt och att resultaträkningen och balansräkningen ger en sann bild av ställningen 2022-12-31.

Jag tillstyrker därför

- att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022

Helsingborg 3 / 5 2023



Catarina Persson