

# Brf Mariehäll 2

Årsredovisning 2022

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Mariehäll 2**  
769615-2094  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mariehäll 2, 769615-2094, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Olof Rehnström	Ordförande	2023
Ann-Sofie Sellergren	Ledamot	2023
Anders Santesson	Ledamot	2023
Kristian Lund	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Mats Malmström	Suppleant	2023
Jan-Erik Brink	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Anders Callert, Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	Auktoriserad revisor
---	----------------------

##### Valberedning

Suzanne Skoglöf  
Gull-Maj Nilsson

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Kryddörten 4, Helsingborg Kryddörten 5 och Helsingborg Kryddlandet 101 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastigheternas adresser är Jaktfalksgatan 2-44, Mariehällsvägen 9-11 samt Kungsfågelgatan 1-39.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
4	35	7

Total tomtarea:	12 384 kvm
Total bostadsarea:	4 237 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-04-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

SFP förvaltning  
Sydantenn Tele  
Öresundskraft  
Öresundskraft  
Öresundskraft  
Mer Sweden AB

Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Serviceavtal fjärrvärmeanläggning  
Serviceavtal elbilladdningsstolpar

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 354 kr och planerat underhåll för 111 508 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-08 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 945 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm. Pågående i föreningen är en omfattande fasadrenovering av 6 huskroppar som beräknas pågå under hela 2023 samt eventuellt in i 2024.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Målningsarbete miljöhus, förråd och staket	2022
Installation av elbilladdningsstolpar och tillhörande uppgrädering av central el-kapacitet till 36A	2022
Ventilationsfilterbyte Vår, utfört av boende och styrelse	2022
STO har påbörjat fasadbyten på eget initiativ	2022
Ny datorbaserad underhållsplan framtagen och uppdateras kontinuerligt	2021
Ventilationservice Höst, inkl filterbyte	2021
Ventilationsfilterbyte Vår, utfört av boende och styrelse	2021
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd	2021
Underhåll av takläkt utfört, inkl en del nya plåtarbeten	2021
Målning av miljöhus, förråd och bänkar, utfört av boende och styrelse	2021
Taken inspekterade	2021
Postlådor är flyttade till miljöhuset	2021
Hängränna är kontrollerad och åtgärdad	2021
Grusgångarna är underhållna och grus är påfyllt, utfört av boende och styrelse	2021
Byte av låsen till miljöhusen	2021
Radonmätning är utfört i 6 lägenheter	2021
Service av ventilation x2	2020
Byte av flertalet av fläktmotorer	2020
Målning av en del förråd och dörrar, utfört av boende och styrelse	2020
Målning av båda miljöhusen, invändigt, utfört av styrelse	2020
Byte av vissa staket	2020
Koll och tappning av vatten i balkongpelare	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Bredablick och föreningen har utarbetat en 5-årsbudget som omarbetas varje år och anpassas till gällande verklighet.

Med hjälp av vår datorbaserade underhållsplan har behoven av underhåll framtagits och uppdaterats. Framtida styrelsemedlemmar kan här lätt arbeta med UH-planen vilket gör föreningen väl rustad för framtiden med detta verktyg.

Alla underhåll genomförs vid behov, precis som nytillkommande reparationer etc.

*Styrelsen brf Mariehäll 2*

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 4 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 627	2 631	2 868	2 773
Resultat efter finansiella poster	665	655	718	604
Förändring av underhållsfond	833	851	650	587
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	90	90	354	303
Sparande kr / kvm	251	244	307	295
Soliditet (%)	77	76	76	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	617	617	649	649
Driftskostnad, kr / kvm	236	238	206	209
Energikostnad, kr / kvm	116	108	91	95
Ränta, kr / kvm	88	87	94	106
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	223	223	223	223
Lån, kr / kvm	6 950	7 148	7 245	7 579
Räntekänslighet (%)	11	12	11	12
Snittränta (%)	1,26	1,22	1,30	1,40

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>92 635 000</b>	<b>8 393 243</b>	<b>-2 283 594</b>	<b>655 162</b>
Disposition enligt föreningsstämma			655 162	-655 162
Avsättning till underhållsfond		945 000	-945 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 508	111 508	
Årets resultat				664 552
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 635 000</b>	<b>9 226 735</b>	<b>-2 461 924</b>	<b>664 552</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 628 432
Årets resultat före fondförändring	664 552
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-945 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	111 508
Summa över/underskott	-1 797 372

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 797 372**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 619 552	2 619 552
Övriga rörelseintäkter	3	6 982	11 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 626 534</b>	<b>2 631 283</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 152 461	-1 138 163
Övriga kostnader	7	-91 250	-119 201
Personalkostnader	8	-59 097	-62 574
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-287 597	-286 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 590 405</b>	<b>-1 605 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 036 129</b>	<b>1 025 345</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		748	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 325	-370 216
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-371 577</b>	<b>-370 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>664 552</b>	<b>655 162</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>664 552</b>	<b>655 162</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	128 236 019	128 522 019
Inventarier, maskiner och installationer	11	94 218	-
Summa materiella anläggningstillgångar		128 330 237	128 522 019
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		128 330 237	128 522 019
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 355	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 730	61 030
Summa kortfristiga fordringar		82 085	61 625
<b>Kassa och bank</b>	13	1 639 811	1 574 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 721 896	1 636 605
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		130 052 133	130 158 624

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 635 000	92 635 000
Underhållsfond		9 226 735	8 393 242
Summa bundet eget kapital		101 861 735	101 028 242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 461 924	-2 283 594
Årets resultat		664 552	655 162
Summa fritt eget kapital		-1 797 372	-1 628 432
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 064 363</b>	<b>99 399 810</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	13 270 780	22 770 168
Summa långfristiga skulder		13 270 780	22 770 168
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	16 177 316	7 515 420
Leverantörsskulder		99 533	79 684
Skatteskulder		6 614	5 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	433 527	387 595
Summa kortfristiga skulder		16 716 990	7 988 646
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 052 133</b>	<b>130 158 624</b>