

Årsredovisning 2022

**Brf Ophier
716439-5993**

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ophier

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjand rätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-12-31. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-23.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av ett flerbostadshus i 3 våningar.

Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 950 kvm, varav 810 kvm utgör lägenhetsyta och 140 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

Yta

125 kvm

145 kvm

Lägenheter

3 st

3 st

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 6st
Under året har inga lägenheter bytt ägare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Bendelin	Ordförande
Mats Eriksson	Ledamot
Linnea Ungewitter	Ledamot
Garth Hallström	Ledamot
Stefan Petersson	Ledamot
Bodil Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann-Sofi Hallström	Ord. Intern Revisor
Mattis Hansson	Suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02

Väsentliga händelser under året

Inga större renoveringar eller förbättringar har genomförts under året.

Den Särskilda Granskningen som genomförts av fasad- och takrenoveringen 2020 på begäran av en medlem, har prövats rättsligt i tingsrätten. Tingsrätten har dömt till föreningens fördel och dömt medlemmen att stå för hela kostnaden för granskningen.

Medlemmen har överklagat ärendet först till hovrätten som avvisat överklagandet och därefter till högsta domstolen. Vi avvaktar ett besked om ärendet kommer att prövas av HD.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2022-12-31 uppgick till 10 005 313kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Förmögenhetsvärdet beräknas som taxeringsvärde med tillägg för finansiella tillgångar och avdrag för finansiella skulder.

Styrelsen bedömer att framtida underhåll ska huvudsakligen kunna finansieras med eget kapital. Målet för sparandet är att kassaökning respektive amorteringar ska överskrida 100kr/kvm per år vardera

För att kompensera för stigande räntekostnader planeras att:

- Höja avgifterna med ca 5% under 2024 respektive 2025.
- Amortera extra den likviditet som överstiger 6 månaders avgifter för att minska avgiftshöjningarna.

För kassaflödesanalys se not 10.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm boyta	610	610	598	565	565
Kassa/kvm boyta	144	na	na	na	na
Lån kvm/boyta	9490	9587	9740	3560	3602
El kvm/boyta	52	36	32	33	29
Värmekostnad kvm/boyta	164	169	149	155	162
Vattenkostnad kvm/boyt	17	18	20	18	19

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel.

Årets resultat	-49 728 kr
Balanserad vinst före reserveringar	-275 330 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras

så att i ny räkning överföres -325 058 kr

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

Resultaträkning

1 januari-31 december

2022

2021

Rörelsens intäkter (not 1)

Årsavgifter och hyror	568 879	570 401
Övriga rörelsintäkter	0	0
	568 879	570 401

Rörelsens kostnader (not 2)

Reparationer	-46 798	-68 702
Taxebundna kostnader	-212 982	-205 805
Övriga driftskostnader	-18 964	-22 943
Fastighetsskatt	-13 394	-13 214
Granskningskostnader	-31 850	-148 500
Ianspråktagande ytte fond	0	42 000
Avskrivningar	-150 000	-150 000
	-473 988	-567 164

Rörelseresultat	94 891	3 237
------------------------	---------------	--------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter		0
Räntekostnader	-100 376	-99 807
Bankkostnader	-2 243	-2 000

Bokslutsdispositioner

Avsättning yttre fond	-42 000	-42 000
Årets resultat	-49 728	-140 570

Balansräkning

2022 12 31

2021 12 31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 3)	7818854	7 718 854
Maskiner och inventarier (not 4)	0	0
	 7 818 854 	7 718 854

Finansiella anläggningstillgångar

Insatser	1 500	1 500
----------	-------	-------

Summa anläggningstillgångar	7 820 354	7 720 354
------------------------------------	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader (not 5)	17962	16 901
--------------------------------	-------	--------

Kassa och bank

Bank	116510	293 387
------	--------	---------

Summa omsättningstillgångar	134 472	310 288
------------------------------------	----------------	----------------

Summa tillgångar	7 954 826	8 030 642
-------------------------	------------------	------------------

Eget kapital, avsättningar, skulder**Eget kapital (not 6)****Bundet eget kapital**

Inbetalda instser	492 000	492 000
Fond för yttre underhåll	42 449	450

534 449

492 450

Fritt kapital

Balanserad vinst	-275329	-134 759
Årets resultat	-49728	-140 570
	-325 057	-275 329

Summa eget kapital

209 392

217 121

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 7)	7 687 692	7 766 197
	7 687 692	7 766 197

Kortfristiga skulder

Uppslupna kostnader (not 8)	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	57 741	47 325
	57 741	47 325

Summa eget kapital, avsättningar och skulder

7 954 825

8 030 643

Ställda fastighetsinteckningar (not 9)

8 000 000

8 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1	2022	2021
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	494 425	495 117
Hyror	74 454	75 284
	568 879	570 401

Not 2

Reparationer och fastighetskostnader

Lägenheter/lokaler	-17 950	0
Fasad	0	81
Trapphus	-553	-879
Vind/källare	-2 710	-297
Gård	-4 581	-10 671
VVS	-14 666	0
Tvättstuga	0	-3 128
El	0	-5 526
Ventilation	-6 338	-48 120
Fönster	0	0
Anspråktagande yttre fond	0	42 000
	-46 798	-26 540

Taxebundna kostnader

Vatten	-14 008	-14 913
Värme	-132 606	-136 473
El	-42 589	-29 405
Renhållning	-23 779	-23 046
Sotning	0	-1 968
	-212 982	-205 805

Not 2 forts.	2022	2021
Övrig driftskostnader		
Försäkring	-16 901	-15 743
Advokatkostnader	-31 850	-148 500
Övrigt (SBC etc)	-2 063	-7 200
	-50 814	-171 443

Fastighetsskatt	-13 394	-13 213
------------------------	----------------	----------------

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd

Avskrivningar

Byggnad och förbättringar	-150 000	-150 000
Inventarier	0	0
	-150 000	-150 000

Totalt rörelsens kostnader	-473 988	-567 162
-----------------------------------	-----------------	-----------------

Not 3

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	9 335 538	9 119 923
Nyanskaffningar	250 000	215 615
Utgående anskaffningsvärden	9 585 538	9 335 538

Ackumulerade avskrivningar enl plan byggnader

Vid årets början	-1 616 684	-1 466 684
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående avskrivningar	-1 766 684	-1 616 684
Redovisat restvärde vid årets slut	7 818 854	7 718 854

Taxeringvärde	2022	2021
Byggnader	9 184 000	9 184 000
Mark	8 480 000	8 480 000
	17 664 000	17 664 000

Not 4

Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	32 541	32 541
Nyanskaffningar	0	0
Utgående avskrivningar	32 541	32 541

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	32 541	32 541
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående avskrivningar	32 541	32 541
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5

Förutbetalda kostnader

Försäkring	17 962	16 901
------------	--------	--------

Not 6

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	492 000	0	492 000
Fond yttre underhåll	42 450	0	450
S:a bundet eget kapital	534 450	0	492 450
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	-275 330	-140 570	-134 760
Årets resultat	-49 728	90 842	-140 570
S:a fritt eget kapital	-325 058	-49 728	-275 330
S:a eget kapital	209 392		217 120

Not 7

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Belopp	Belopp	Bindningstid	villkorsändring datum
	2022 12 31	2022 12 31	2021 12 31		
SHB 358845	1,35%	2 072 300	2 093 500	3 år	20230730
SHB 380302	1,30%	2 907 656	2 937 328	3 år	20231030
SHB 551901	3,60%	2 707 736	2 735 368	3 mån	20230301
S:a lån		7 687 692	7 766 196		

Not 8

	2022 12 31	2021 12 31
Upplupna kostnader	0	0

Not 9

Inteckningar	Nr	Belopp	Akt.nr	Datum
	1	1 631 000	8 112 381	81-12-16
	2	272 000	8 112 382	81-12-16
	3	349 000	8 112 383	81-12-16
	4	74 300	8 112 384	81-12-16
	5	100 000	8 204 025	82-04-21
	6	60 000	8 711 629	87-05-13
	7	100 000	8 824 692	88-11-02
	8	200 000	110 161	01-07-25
	9	388 000		11-09-14
	10	4 675 700		20-05-14
	11	150 000		20-05-14
Summa		8 000 000		

Not 10

Kassaflödesprognos 2022-2026 (med ränteantagande)

Sek	2022	2023	2024	2025	2026
Förväntad snittränta %	1,30	3,65	4,50	4,00	3,50
Intäkter	569 000	727 000	759 000	792 000	792 000
Avgifter	494 000	650 000	682 000	717 000	717 000
Hyror/Parkering	75 000	77 000	77 000	77 000	77 000
Utgifter	-476 400	-685 400	-749 400	-711 400	-675 400
Räntor	-100 000	-283 000	-345 000	-304 000	-266 000
Amorteringar	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000
Drift	-235 000	-248 000	-250 000	-253 000	-255 000
Fastighetsskatt	-15 400	-15 400	-15 400	-15 400	-15 400
Löpande underhåll	-47 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Kassaflöde	92 600	41 600	9 600	80 600	116 600
Kassaflöde ack	92 600	134 200	176 800	257 400	374 000

Helsingborg den 25/5 2023

Claes Bendelin / Ordförande

Linnea Ungewitter/ Ledamot

Stefan Petersson/ Ledamot

Garth Hallström / Ledamot

Mats Eriksson/ Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2023

Ann-Sofi Hallström/ Intern Revisor