

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Utkiken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2012 och 2022.
- 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 närmaste åren.

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 1956-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Eva Marie Andersson	Ledamot
Karl Lennart Lindgren	Ledamot
Jan-Olof Åke Pettersson	Ledamot
Sten Anders Westman	Ledamot
Hans Olov Öman	Ledamot

Ingela Carina Nilsson	Suppleant
Lisa Carolina Nordmark	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Marie Andersson, Ingela Carina Nilsson, Lisa Carolina Nordmark, Sten Anders Westman och Hans Olov Öman.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Erik Domeij

Ordinarie Extern

**Valberedning**

Håkan Hamrén  
Siw Westman  
Inger Öman

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Utkiken 3	1956	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 458 m<sup>2</sup>, varav 2 291 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 167 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal

Övernattningsrum

Bastu

Tvättstuga

Garage

Torkrum

**Kommentar**

F.d. pannrum, används som gym med div. träningsredskap

Styrelsens sammanträdesrum, upplåts kostnadsfritt

Färdigställd i december 2012

Torkskåp och tumlare, strykmöjligheter, mangel

Garage

Torkrumsavfuktare ny 2016

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2018	Radonmätning. Januari-mars
Porttelefonsystem installerat	2017	
Ny tvättmaskin	2017	Gamla tvättmaskinen utbytt
Takkupor	2016	Tre takkupor reparerade, NK 27 B
Nytt torkskåp	2016	
Ny torkrumsavfuktare	2016	
Soprum	2015	Källsortering
Skyddsrum	2015	Besiktning 10 års interv.
Byte av radiatorventiler	2014	Injustering av reglervent.
Utrymningsreflexer	2014	I samtliga trapphus vid ev strömavbrott
Reparation av yttertrapp	2012	
Trädborttagning, trädgårdsöversyn	2012	
Ombyggnad/översyn av tvättstuga	2012	
Asfalterat nedgång till källare	2011	
Byte av motorvärmastolpar	2010	
Nya balkonger	2009 - 2010	Balkongarbetet har slutförts under första kvartalet 2010
Renovering av balkonger	2009 - 2010	Klart första kvartalet 2010
Nya källardörrar	2009	
Nya värmväxlare och reglerutrustning	2008	Injustering av värmväxlarutrustningen har utförts under året
Energibelysning i trapphus och övrig utrymnen	2008	
Nya garageportar	2008	
Rörstambyte	1993 - 1995	Inkl ytskikt badrum
Nya ytterdörrar till Lägenheterna	1993 - 1995	Säkerhetsdörrar
Byte av fönster	1992	
Omläggning av tak	1985	
Omputsning av fasad		Ej utförd, finns i uh-plan
Elstambyte		Gemensam el 2008, byte av mätare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2016-2020	Tak, Takkupor
Energideklaration	2019	Utförs i mars

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, COMHEM
Lokalvård och fastighetsskötsel	HSB Mitt
Com-Hem	Digitalleverantör för ett baspaket av tv-kanaler
SBC	Ekonomisk förvaltning

### Föreningens ekonomi

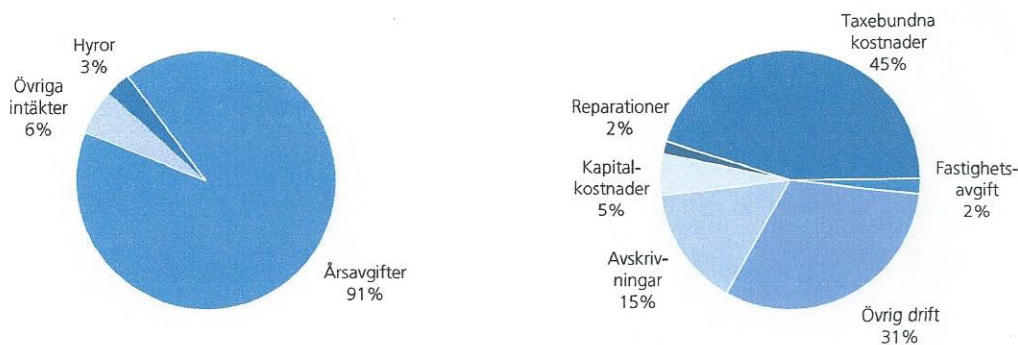
Årsavgiften för bostadsrätterna höjs med 2 % per år under tre år med början 2018-01-01

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>472 844</b>	<b>425 395</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 336 330	1 309 010
Finansiella intäkter	6	11
Ökning av kortfristiga skulder	23 920	0
	<b>1 360 256</b>	<b>1 309 021</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 007 662	1 009 971
Finansiella kostnader	65 562	67 472
Ökning av kortfristiga fordringar	331	1
Minskning av långfristiga skulder	107 244	107 244
Minskning av kortfristiga skulder	0	76 884
	<b>1 180 799</b>	<b>1 261 573</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>652 301</b>	<b>472 844</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>179 457</b>	<b>47 449</b>

\*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den snörika vintern medförde en del extrajobb med bl.a. borttransport av snö från gårdsparkeringen. Det innebar också att kostnaden för snöröjningen blev ovanligt hög.

Radonmätning i både NK27A och 27B gjordes under tiden januari-mars. Låga värden på samtliga mätpunkter.

Under året har vi fått nya fjärrvärmeledningarna indragna i huset.

Ny TV och anläggning för att spela musik har köpts in till träningslokalen (fd pannrum)

Vi har under året försökt att få torkskåpet i tvättstugan att fungera som det ska men det blir nog 2019 innan det är klart.

Det har också i år varit en del underhåll av avloppssystemet.

Nytt avtal har tecknats med HSB om fastighetsförvaltning.

Fastighetsdeklaration har gjorts för fastställande av nytt taxeringsvärde.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelser under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	533	521	521	531
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 582	1 628	1 675	1 724
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	45	44	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	127	128	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	38	35	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	27	29	34
Soliditet (%)	17	16	14	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	42	-110	-45
Nettoomsättning (tkr)	1 336	1 309	1 317	1 338

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 291 m<sup>2</sup> bostäder och 167 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	90 500	0	0	90 500
Fond för yttre underhåll	159 233	23 637	0	135 596
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>249 733</b>	<b>23 637</b>	<b>0</b>	<b>226 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	494 997	-23 637	42 271	476 363
Årets resultat	73 805	73 805	-42 271	42 271
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>568 803</b>	<b>50 168</b>	<b>0</b>	<b>518 634</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>818 536</b>	<b>73 805</b>	<b>0</b>	<b>744 730</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	73 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	518 634
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-23 637
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>568 802</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>568 802</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 336 330	1 309 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 336 330</b>	<b>1 309 010</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-882 915	-879 937
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 882	-75 697
Personalkostnader	Not 6	-56 865	-54 338
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 307	-189 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 196 969</b>	<b>-1 199 278</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>139 361</b>	<b>109 732</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 562	-67 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 556</b>	<b>-67 461</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>73 805</b>	<b>42 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>73 805</b>	<b>42 271</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	4 131 778	4 321 085
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 131 778</b>	<b>4 321 085</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 134 578</b>	<b>4 323 885</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	568 198	393 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>568 198</b>	<b>393 733</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	89 683	84 360
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>89 683</b>	<b>84 360</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>657 881</b>	<b>478 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 792 459</b>	<b>4 801 977</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 500	90 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	159 233	135 596
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>249 733</b>	<b>226 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		494 997	476 363
Årets resultat		73 805	42 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>568 803</b>	<b>518 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>818 536</b>	<b>744 730</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 516 247	3 623 491
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 516 247</b>	<b>3 623 491</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	107 244	107 244
Leverantörsskulder		35 099	36 853
Övriga skulder*		196 935	180 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	118 398	109 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>457 676</b>	<b>433 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 792 459</b>	<b>4 801 977</b>

\*Övriga skulder avser inre fonden, betald källskatt och avräkning sociala avgifter.

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 241 985	1 193 226
Avsättning inre fond	-20 655	0
Hyror parkering	13 200	14 100
Hyror garage	27 600	27 200
Elintäkter	74 203	74 497
Öresutjämning	-3	-16
	<b>1 336 330</b>	<b>1 309 006</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	4
	<b>0</b>	<b>4</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 465	40 536
	Fastighetsskötsel beställning	0	793
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 075	0
	Snöröjning/sandning	90 428	8 477
	Städning entreprenad	29 401	28 744
	Myndighetstillsyn	4 250	0
	Gemensamma utrymmen	5 194	415
	Sophantering	4 613	0
	Gård	729	2 300
	Förbrukningsmateriel	3 980	5 445
	Fordon	2 135	0
		<b>184 270</b>	<b>86 710</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 649	3 462
	Lås	1 423	250
	VVS	7 992	19 000
	Elinstallationer	3 375	1 348
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	47 712
	Tak	0	2 788
	Mark/gård/utemiljö	0	1 870
		<b>18 439</b>	<b>76 430</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	35 040
		<b>0</b>	<b>35 040</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	102 300	109 482
	Värme	310 699	311 613
	Vatten	98 755	93 904
	Sophämtning/renhållning	57 434	58 107
		<b>569 188</b>	<b>573 105</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 445	46 296
	Kabel-TV	32 096	31 919
	Bredband	7 112	6 072
		<b>86 653</b>	<b>84 287</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 365</b>	<b>24 365</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>882 915</b>	<b>879 937</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	1 838
	Medlemsinformation	951	236
	Tele- och datakommunikation	2 104	599
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	4 268
	Revisionsarvode extern revisor	6 300	6 100
	Föreningskostnader	1 388	2 419
	Styrelseomkostnader	3 127	1 633
	Fritids- och trivselkostnader	1 004	4 246
	Förvaltningsarvode	47 468	45 744
	Administration	600	3 349
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		<b>67 882</b>	<b>75 697</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	44 709
	Sociala kostnader	9 565	9 629
		<b>56 865</b>	<b>54 338</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	116 134	116 134
	Förbättringar	73 173	73 173
		<b>189 307</b>	<b>189 307</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 361 491	8 361 491
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 361 491</b>	<b>8 361 491</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 040 406	-3 851 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 307	-189 307
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 229 713</b>	<b>-4 040 406</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 131 778</b>	<b>4 321 085</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	343 000	343 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 304 000	6 304 000
	Taxeringsvärde mark	1 575 000	1 575 000
		<b>7 879 000</b>	<b>7 879 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	7 775 000	7 775 000
	Lokaler	104 000	104 000
		<b>7 879 000</b>	<b>7 879 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 731	2 400
	Skattefordran	2 849	2 849
	Klientmedel hos SBC	562 618	388 484
		<b>568 198</b>	<b>393 733</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	135 596	246 086
	Reservering enligt stadgar	23 637	23 637
	Reservering enligt stämmobeslut	0	79 116
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-213 243
	<b>Vid årets slut</b>	<b>159 233</b>	<b>135 596</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,660 %	755 268	781 460	2020-03-30
Handelsbanken	1,760 %	1 917 474	1 959 850	2019-01-30
Handelsbanken	1,920 %	950 749	989 425	2020-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 623 491</b>	<b>3 730 735</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-107 244	-107 244	
		<b>3 516 247</b>	<b>3 623 491</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 087 271 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 152 000	5 152 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	6 279	6 471
Avgifter och hyror	112 119	103 020
	<b>118 398</b>	<b>109 491</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förlängning i fyra år till av föreningens stora lån hos Handelsbanken, med en något lägre ränta.

Underhåll av takkupor.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄRNÖSAND den 4 14 2019



Eva Marie Andersson  
Ledamot



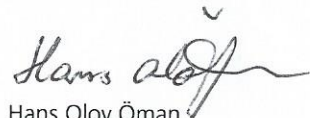
Karl Lennart Lindgren  
Ledamot



Jan-Olof Åke Pettersson  
Ledamot



Sten Anders Westman  
Ledamot



Hans Olov Öman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 14 2019



Erik Domeij  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Utkiken

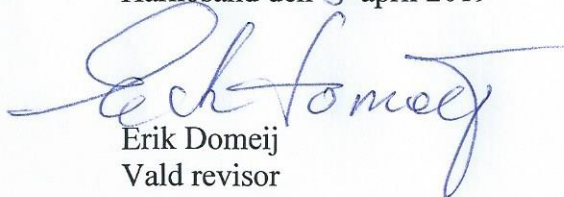
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand den 8 april 2019



Erik Domeij  
Vald revisor



Antecknat vid revisionen Utkiken 2018

SBC levererar fortfarande inte ett för revisionen relevant och ordnat material. Se tidigare anteckningar i frågan. Revisorn måste själv skriva ut och skapa en årsakt med dokumentation av balans och resultatposterna. För visst material fungerar inte heller utskriftsfunktionen tillfredsställande.

Har läst samtliga protokoll. Avstämt ÅR mot räkenskapsmaterialet UA. I analysen av resultaträkningen framkommer inget med avvikelse som är onormalt. Snöröjningens kostnadsökning har balanserats mot minskat underhåll.

Resultatet är måttligt positivt. Avgiften per m<sup>2</sup> och år är fortfarande förhållandevis låg. Noterar att hyran höjs med 2% per år under treårsperiod. Ger möjlighet till ansamling av egna medel för periodiskt underhåll.

Härnösand 20190425

Erik Domeij