



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utkiken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härnösand.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utkiken 3	1956	Härnösand

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959

Värdeåret är 1959

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 2458 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils-Olov Georg Gärdin	Ordförande
Åsa Knies	Styrelseledamot
Jan Patrik Landin	Styrelseledamot
Rasmus Pettersson Vik	Styrelseledamot
Stefan Eberhardsson	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Gärdin
Ingela Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Domeij Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av armatur till led garage/allmänna utrymmen
- 2023 ● Byte av ventiler på värmestammar
Parkeringsområdet utökades med 5 platser inkl laddboxar
Dörrbyte soprum
- 2022 ● Spolning av avlopp - Samtliga lgh +huvudstammar
- 2021 ● Ny tvättmaskin - Gamla tvättmaskinen utbytt
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
Ny torktumlare - Gamla torktumlares utbytt
- 2019 ● Tak, takkupor - Skrapning/målning plåtdetaljer, byte tegel, underhåll hänggrännor
Energideklaration - Utförd i mars
- 2018 ● Radonmätning - Radonmätning. Januari-mars
- 2017 ● Ny tvättmaskin - Gamla tvättmaskinen utbytt
Porttelefonssystem installerat
- 2016 ● Takkupor - Tre takkupor reparerade, NK 27 B
Nytt torkskåp
Ny torkrumsavfuktare
- 2015 ● Soprum - Källsortering
Skyddrum - Besiktning 10 års interv.
- 2014 ● Byte av radiatorventiler - Injustering av reglervent.
Utrymningsreflexer - I samtliga trapphus vid ev strömavbrott
- 2012 ● Ombyggnad/översyn av tvättstuga
Reparation av yttertrapp

2011	●	Asfalterat nedgång till källare
2010	●	Byte av motorvärmastolpar
2009-2010	●	Nya balkonger - Balkongarbetet har slutförts under första kvartalet 2010 Renovering av balkonger - Klart första kvartalet 2010
2009	●	Nya källardörrar
2008	●	Nya garageportar Energibelysning i trapphus och övr gem utrymmen Nya värmeväxlare och reglerutrustning - Injustering av värmeväxlarutrustningen har utförts under året Elstambyte - Gemensam el 2008, byte av mätare
1993-1995	●	Rörstambyte - Inkl ytskikt badrum Nya ytterdörrar till Lägenheterna - Säkerhetsdörrar
1992	●	Byte av fönster
1985	●	Omläggning av tak

Planerade underhåll

2026-2028	●	Omputsning av fasad - Ej utförd, finns i uh-plan
-----------	---	--

Avtal med leverantörer

Digitalleverantör för ett baspaket av tv-kanaler	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetleverantör	Telenor, Tele2
Lokalvård och fastighetsskötsel	HSB Mitt
Sandning	Fastighetscompetens
Skotttning	Ådalsfrakt
Underhållsplan	HSB Mitt
Elleverantör - nät	Hemab
Elleverantör	Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-04-01 med 4 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 536 435	1 407 998	1 378 902	1 364 494
Resultat efter fin. poster	-130 959	-84 366	-80 241	-15 081
Soliditet (%)	14	17	18	19
Yttre fond	250 758	212 385	174 012	244 787
Taxeringsvärde	12 791 000	12 791 000	12 791 000	9 506 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	603	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	98,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 301	1 348	1 394	1 441
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 212	1 256	1 300	1 343
Sparande per kvm totalyta, kr	22	34	35	106
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	38	36	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	125	124	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	46	46	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	216	198	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	2,97	1,66	-
Räntekänslighet (%)	2,06	2,24	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 80 904 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	90 500	-	-	90 500
Fond, yttre underhåll	212 385	-	38 373	250 758
Balanserat resultat	474 819	-84 366	-38 373	352 080
Årets resultat	-84 366	84 366	-130 959	-130 959
Eget kapital	693 338	0	-130 959	562 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	390 453
Årets resultat	-130 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-38 373
Totalt	221 121
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	221 121

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 536 435	1 407 998
Övriga rörelseintäkter	3	0	-16
Summa rörelseintäkter		1 536 435	1 407 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 187 056	-1 038 563
Övriga externa kostnader	8	-120 690	-128 313
Personalkostnader	9	-71 110	-71 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 136	-168 746
Summa rörelsekostnader		-1 563 992	-1 406 703
RÖRELSERESULTAT		-27 557	1 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 411	7 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-109 813	-93 410
Summa finansiella poster		-103 402	-85 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-130 959	-84 366
ÅRETS RESULTAT		-130 959	-84 366

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	3 138 965	3 304 433
Markanläggningar	12	343 431	357 843
Maskiner och inventarier	13	46 468	51 724
Summa materiella anläggningstillgångar		3 528 864	3 714 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 531 664	3 716 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 346
Övriga fordringar	15	202 336	177 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25 192	-131
Summa kortfristiga fordringar		227 528	185 103
Kassa och bank			
Kassa och bank		102 657	99 202
SBC klientmedel i SHB		232 242	189 110
Summa kassa och bank		334 899	288 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		562 426	473 415
SUMMA TILLGÅNGAR		4 094 090	4 190 214

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 500	90 500
Fond för yttre underhåll		250 758	212 385
Summa bundet eget kapital		341 258	302 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		352 080	474 819
Årets resultat		-130 959	-84 366
Summa fritt eget kapital		221 120	390 453
SUMMA EGET KAPITAL		562 378	693 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 620 842	2 381 911
Övriga långfristiga skulder		1 500	0
Summa långfristiga skulder		1 622 342	2 381 911
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 359 185	705 360
Leverantörsskulder		20 248	23 751
Skatteskulder		33 048	19 343
Övriga kortfristiga skulder		242 270	233 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	254 618	133 080
Summa kortfristiga skulder		1 909 369	1 114 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 094 090	4 190 214

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-27 557	1 278
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	185 136	168 746
	157 579	170 024
Erhållen ränta	6 448	7 729
Erlagd ränta	-104 767	-90 004
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 260	87 749
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 943	-32 194
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 032	49 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 349	105 321
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-412 845
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-412 845
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-107 244	-107 244
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 244	-107 244
ÅRETS KASSAFLÖDE	68 105	-414 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	426 011	840 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	494 116	426 011

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utkiken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 2,5 %
Installationer	10 %
Markanläggningar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 283 952	1 247 787
Balkongavgift	82 500	66 000
Hysesintäkter garage	36 900	32 050
Hysesintäkter p-plats	45 000	15 900
Avsättning till inre fond	-20 655	-25 819
Elintäkter avräkning, moms	13 441	-5 753
El	396	4 704
El, moms	80 904	67 347
Elintäkter laddstolpe moms	9 689	0
Pantsättningsavgift	1 146	525
Överlåtelseavgift	2 866	5 252
Administrativ avgift	294	0
Öres- och kronutjämning	2	5
Summa	1 536 435	1 407 998

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-16
Summa	0	-16

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	35 268	54 141
Fastighetsskötsel utöver avtal	880	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 030	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	550	0
Städning enligt avtal	25 944	33 563
Gårdkostnader	0	2 226
Gemensamma utrymmen	3 060	1 962
Sophantering	8 562	8 779
Snöröjning/sandning	112 688	98 948
Förbrukningsmaterial	1 846	5 825
Summa	190 828	205 444

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	6 863	0
Tvättstuga	16 665	1 478
Trapphus/port/entr	0	20 744
Dörrar och lås/porttele	1 972	8 750
VVS	8 356	56 993
Ventilation	6 182	0
Elinstallationer	9 875	3 795
Garage/parkering	30 508	5 410
Vattenskada	17 538	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 335	0
Summa	102 294	97 170

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	155 568	93 796
Uppvärmning	384 941	306 256
Vatten	148 617	112 345
Sophämtning/renhållning	68 749	83 161
Grovsopor	0	2 659
Summa	757 876	598 217

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 036	55 747
Kabel-TV	27 288	35 627
Bredband	6 864	7 488
Fastighetsskatt	38 870	38 870
Summa	136 058	137 732

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	1 317
Tele- och datakommunikation	1 355	946
Juridiska åtgärder	30 500	37 190
Inkassokostnader	8 402	2 746
Revisionsarvoden extern revisor	5 100	4 905
Styrelseomkostnader	4 549	0
Fritids och trivselkostnader	0	284
Föreningskostnader	2 300	4 491
Förvaltningsarvode enl avtal	55 654	53 416
Överlåtelsekostnad	4 012	7 352
Pantsättningskostnad	1 720	788
Administration	6 360	9 609
Bostadsrätterna Sverige	0	5 270
Summa	120 690	128 313

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	53 715	53 711
Arbetsgivaravgifter	17 395	17 371
Summa	71 110	71 082

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	109 913	93 410
Övriga räntekostnader	-100	0
Summa	109 813	93 410

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 361 491	8 361 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 361 491	8 361 491
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 057 058	-4 891 590
Årets avskrivning	-165 468	-165 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 222 526	-5 057 058
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 138 965	3 304 433
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>343 000</i>	<i>343 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 071 000	10 071 000
Taxeringsvärde mark	2 720 000	2 720 000
Summa	12 791 000	12 791 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	360 245	0
Årets inköp	0	360 245
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	360 245	360 245
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 402	0
Årets avskrivning	-14 412	-2 402
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 814	-2 402
Utgående restvärde enligt plan	343 431	357 843

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 600	0
Inköp	0	52 600
Utgående anskaffningsvärde	52 600	52 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-876	0
Avskrivningar	-5 256	-876
Utgående avskrivning	-6 132	-876
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 468	51 724

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 900	11 294
Skattefordringar	323	0
Momsavräkning	28 895	28 895
Transaktionskonto	159 218	137 699
Summa	202 336	177 888

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 270	-168
Förutbet fast skötsel	14 000	0
Förutbet kabel-TV	5 298	0
Förutbet bredband	624	0
Upplupna ränteintäkter	0	37
Summa	25 192	-131

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	4,32 %	1 663 218	1 705 594
Handelsbanken	2025-01-02	4,74 %	598 116	624 308
Handelsbanken	2025-03-01	1,51 %	718 693	757 369
Summa			2 980 027	3 087 271
Varav kortfristig del			1 359 185	705 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 443 807 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	36 006	0
Uppl kostn el	11 504	0
Uppl kostnad Värme	47 218	0
Uppl kostn räntor	13 671	8 625
Uppl kostn vatten	12 047	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 402	0
Förutbet hyror/avgifter	128 770	124 455
Summa	254 618	133 080

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 152 000	5 152 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna from 2025-04-01 med 10 % Byte av fastighetsskötsel till FastighetsCompetens from 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Härnösand

Jan Patrik Landin
Styrelseledamot

Nils-Olov Georg Gärdin
Ordförande

Rasmus Pettersson Vik
Styrelseledamot

Stefan Eberhardsson
Styrelseledamot

Åsa Knies
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Erik Domeij
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 18:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 16:49

DOCUMENT ID:

SJZ0s46rhkg

ENVELOPE ID:

HkAs4ar2kl-SJZ0s46rhkg

DOCUMENT NAME:

Brf Utkiken, 788000-0281 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Patrik Landin dore_85@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 16:52 17.03.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.227.61
2. ÅSA MARIA KNIES asa.knies@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 18:23 17.03.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 178.30.158.234
3. CARL STEFAN EBERHARDSSON stefan_eber@telia.com	Signed Authenticated	19.03.2025 15:01 19.03.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.68.10
4. Nils-Olov Georg Gärdin nilsolov.gardin@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 19:06 19.03.2025 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.234.97
5. RASMUS PETTERSSON VIK rasmus.pettersson.vik@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 17:24 25.03.2025 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.110.242
6. ERIK ANDERS DOMEIJ erik.domeij@telia.com	Signed Authenticated	07.04.2025 18:24 07.04.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.150.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Utkiken

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min 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 mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Härnösand den 13 mars 2025

Erik Domeij
Vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 18:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 16:49

DOCUMENT ID:

SJXAJ4aHhJx

ENVELOPE ID:

rkx0sVpBh1l-SJXAJ4aHhJx

DOCUMENT NAME:

Revber24Utkiken (1).pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ANDERS DOMEIJ	 Signed	25.03.2025 18:17	eID	Swedish BankID
erik.domeij@telia.com	Authenticated	25.03.2025 18:16	Low	IP: 81.226.150.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed