

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Utkiken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2021 och 2031.
- Inga 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 vara oförändrade närmaste året.

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 har sitt säte i Härnösand.

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

#### Styrelsen

|                  |            |
|------------------|------------|
| Lennart Lindgren | Ordförande |
| Eva Andersson    | Ledamot    |
| Hans Sjöström    | Ledamot    |
| Anders Westman   | Ledamot    |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Nils-Olov Georg Gärdin | Suppleant |
| Åsa Maria Knies        | Suppleant |

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

Nils-Olov Georg Gärdin, Åsa Maria Knies, Lennart Lindgren och Anders Westman.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Erik Domeij | Ordinarie Extern |
|-------------|------------------|

## Valberedning

Håkan Hamrén  
Siw Westman

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-06. Stämman flyttades pga coronapandemin.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Utkiken 3            | 1956    | Härnösand |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

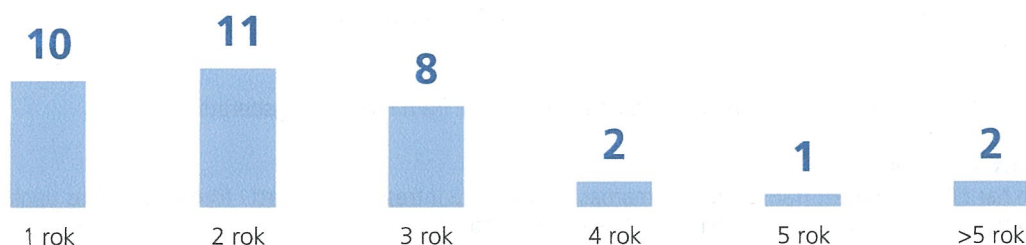
Värdeåret är 1959.

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

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Gemensamhetslokal    | F.d. pannrum, används som gym med div. träningsredskap         |
| Övernattningsrum     | Styrelsens sammanträdesrum, upplåts kostnadsfritt              |
| Bastu                | Färdigställd i december 2012                                   |
| Tvättstuga           | Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel och strykmaskiner |
| Torkrum              | Torkrumsavfuktare ny 2016                                      |

**Teknisk status**

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                 | År          | Kommentar                                                        |
|--------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| Ny tvättmaskin                                   | 2021        | Gamla tvättmaskinen utbytt                                       |
| Ny torktumlare                                   | 2021        | Gamla torktummlaren utbytt                                       |
| OVK                                              | 2021        | Obligatorisk ventilationskontroll                                |
| Tak, takkupor                                    | 2019        | Skrapning/målning plåtdetaljer, byte tegel, underhåll hängrännor |
| Energideklaration                                | 2019        | Utförd i mars                                                    |
| 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 strömbrott                            |
| Ombyggnad/översyn av tvättstuga                  | 2012        |                                                                  |
| Reparation av yttertrapp                         | 2012        |                                                                  |
| Trädborttagning, trädgårdsöversyn                | 2012        |                                                                  |
| Asfalterat nedgång till källare                  | 2011        |                                                                  |
| Byte av motorvärmastolpar                        | 2010        |                                                                  |
| Renovering av balkonger                          | 2009 - 2010 | Klart första kvartalet 2010                                      |
| Nya balkonger                                    | 2009 - 2010 | Balkongarbetet har slutförts under första kvartalet 2010         |
| Nya källardörrar                                 | 2009        |                                                                  |
| Nya värmeväxlare och reglerutrustning            | 2008        | Injustering av värmeväxlarutrustningen har utförts under året    |
| Energibelysning i trapphus och övr gem. utrymmen | 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                                                    |

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                           | Leverantör                                       |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Internetleverantör              | Bredbandsbolaget, Tele2                          |
| Lokalvård och fastighetsskötsel | HSB Mitt                                         |
| Tele2                           | Digitalleverantör för ett baspaket av tv-kanaler |
| SBC                             | Ekonomisk förvaltning                            |
| Underhållsplan                  | HSB Mitt                                         |

## Föreningens ekonomi

### FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                | 1 367 991        | 1 386 458        |
| Finansiella intäkter           | 151              | 3                |
| Ökning av kortfristiga skulder | 15 198           | 0                |
|                                | <b>1 383 340</b> | <b>1 386 461</b> |

#### UTBETALNINGAR

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 162 114        | 991 229          |
| Finansiella kostnader               | 55 639           | 57 946           |
| Ökning av kortfristiga fordringar   | 1 825            | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder   | 107 244          | 107 244          |
| Minskning av kortfristiga skulder   | 0                | 5 485            |
|                                     | <b>1 326 822</b> | <b>1 161 903</b> |

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

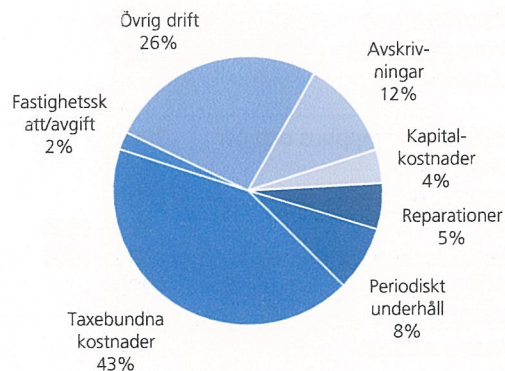
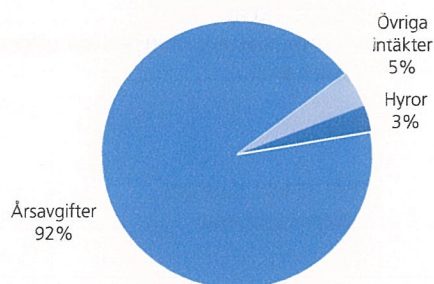
**878 872**      **822 354**

#### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**56 518**      **224 557**

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman för 2020 års räkenskap genomfördes först i oktober månad då coronarestriktionerna lättade.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som är en lagstadgad åtgärd, genomfördes i december.

Brandvarnare har satts upp i trapphusen.

I tvättstugan har vi bytt ut en tvättmaskin och torktumlaren.

I bastun har det installerats en ny duschkabin.

I de nedre garagen har elementen bytts ut.

Planering för förändring av "bakgården", som beslutades om på årsstämman, har påbörjats.

Laddstolpar för elbilar och nyckelfria dörrlås har diskuterats.

I december ordnades en medlemsträff med julgröt och skinksmörgås.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 552   | 552   | 543   | 533   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 441 | 1 488 | 1 535 | 1 582 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 37    | 44    | 43    | 42    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 129   | 119   | 126   | 126   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 45    | 43    | 43    | 40    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 23    | 24    | 26    | 27    |
| Soliditet (%)                            | 19    | 19    | 15    | 17    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -15   | 172   | -117  | 74    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 364 | 1 386 | 1 357 | 1 336 |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 90 500                     | 0                        | 0                                                                      | 90 500                     |
| Fond för yttre underhåll       | 244 787                    | 28 518                   | 0                                                                      | 216 269                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>335 287</b>             | <b>28 518</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>306 769</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 537 738                    | -28 518                  | 171 816                                                                | 394 440                    |
| Årets resultat                 | -15 081                    | -15 081                  | -171 816                                                               | 171 816                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>522 658</b>             | <b>-43 599</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>566 256</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>857 945</b>             | <b>-15 081</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>873 025</b>             |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                     | -15 081        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 566 255        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -28 518        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>522 656</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

109 148  
**631 804**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 364 494        | 1 386 308        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 3 497            | 150              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 367 991</b> | <b>1 386 458</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -1 014 261        | -853 579          |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -87 395           | -85 479           |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -60 458           | -52 171           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -165 469          | -165 469          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-1 327 583</b> | <b>-1 156 698</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**40 408**      **229 759**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                |                |
|--------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 151            | 3              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -55 639        | -57 946        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-55 488</b> | <b>-57 943</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-15 081**      **171 816**

### ÅRETS RESULTAT

**-15 081**      **171 816**

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                   |                   |
| Byggnader Not 8,13                             | 3 635 370         | 3 800 839         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>3 635 370</b>  | <b>3 800 839</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>3 638 170</b>  | <b>3 803 639</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 1 825             | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10  | 785 866           | 729 714           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>787 691</b>    | <b>729 714</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 95 738            | 95 372            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>95 738</b>     | <b>95 372</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>883 428</b>    | <b>825 085</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>4 521 598</b>  | <b>4 628 725</b>  |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                  |                  |
| Medlemsinsatser                                |           | 90 500           | 90 500           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 244 787          | 216 269          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>335 287</b>   | <b>306 769</b>   |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                  |                  |
| Balanserat resultat                            |           | 537 738          | 394 440          |
| Årets resultat                                 |           | -15 081          | 171 816          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>522 658</b>   | <b>566 256</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>857 945</b>   | <b>873 025</b>   |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 3 194 515        | 3 301 759        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 194 515</b> | <b>3 301 759</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 107 244          | 107 244          |
| Leverantörsskulder                             |           | 55 667           | 11 613           |
| Skatteskulder                                  |           | 1 093            | 1 808            |
| Övriga skulder                                 |           | 182 103          | 203 287          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 123 032          | 129 988          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>469 139</b>   | <b>453 940</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>4 521 598</b> | <b>4 628 725</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar   | 2021            | 2020            |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader       | 50 år           | 50 år           |
| Värmeanläggning | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Balkong/terrass | 40 år           | 40 år           |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 284 686        | 1 284 686        |
| Avsättning inre fond       | -20 655          | -18 933          |
| Hyror parkering            | 16 000           | 13 200           |
| Hyror garage               | 27 600           | 27 600           |
| Elintäkter                 | 55 223           | 76 619           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 650            | 3 150            |
| Öresutjämning              | -11              | -14              |
|                            | <b>1 364 494</b> | <b>1 386 308</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2021         | 2020       |
|-----------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter | 3 497        | 150        |
|                 | <b>3 497</b> | <b>150</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 42 551           | 42 188         |
|              | Snöröjning/sandning                    | 23 152           | 0              |
|              | Städning entreprenad                   | 31 303           | 31 036         |
|              | Städning enligt beställning            | 600              | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 1 828            | 1 614          |
|              | Sophantering                           | 8 750            | 4 375          |
|              | Gård                                   | 3 484            | 6 902          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 8 169            | 10 150         |
|              | Brandskydd                             | 0                | 16 700         |
|              |                                        | <b>119 837</b>   | <b>112 965</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 11 562           | 289            |
|              | Källare                                | 0                | 13 338         |
|              | Entré/trapphus                         | 1 200            | 0              |
|              | Lås                                    | 3 576            | 800            |
|              | VVS                                    | 58 256           | 10 178         |
|              | Ventilation                            | 1 081            | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 434              | 3 188          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 1 177          |
|              | Tak                                    | 0                | 9 209          |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 1 139          |
|              |                                        | <b>76 109</b>    | <b>39 318</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 109 148          | 0              |
|              |                                        | <b>109 148</b>   | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 90 833           | 108 225        |
|              | Värme                                  | 317 838          | 293 603        |
|              | Vatten                                 | 110 996          | 106 420        |
|              | Sophämtning/renhållning                | 65 538           | 64 752         |
|              | Grovsopor                              | 3 220            | 2 540          |
|              |                                        | <b>588 425</b>   | <b>575 540</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 51 125           | 56 443         |
|              | Kabel-TV                               | 33 107           | 32 803         |
|              | Bredband                               | 7 488            | 7 488          |
|              |                                        | <b>91 720</b>    | <b>96 734</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>29 022</b>    | <b>29 022</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 014 261</b> | <b>853 579</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 2 189          | 919            |
|              | Tele- och datakommunikation              | 1 755          | 2 119          |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 975            | 450            |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 4 900          | 5 600          |
|              | Föreningskostnader                       | 1 758          | 1 700          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 0              | 103            |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 6 602          | 2 627          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 50 800         | 49 716         |
|              | Administration                           | 796            | 2 055          |
|              | Konsultarvode                            | 12 431         | 15 050         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 190          | 5 140          |
|              |                                          | <b>87 395</b>  | <b>85 479</b>  |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 50 901         | 44 600         |
|              | Sociala kostnader                        | 9 557          | 7 571          |
|              |                                          | <b>60 458</b>  | <b>52 171</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | Byggnad                                  | 116 134        | 116 134        |
|              | Förbättringar                            | 49 335         | 49 335         |
|              |                                          | <b>165 469</b> | <b>165 469</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                                  | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Accumulerade 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>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -4 560 651        | -4 395 182        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -165 469          | -165 469          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>           | <b>-4 726 121</b> | <b>-4 560 651</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>        | <b>3 635 370</b>  | <b>3 800 839</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med        | 343 000           | 343 000           |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                             |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                            | 7 072 000         | 7 072 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                               | 2 434 000         | 2 434 000         |
|               |                                                   | <b>9 506 000</b>  | <b>9 506 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>               |                   |                   |
|               | Bostäder                                          | 9 434 000         | 9 434 000         |
|               | Lokaler                                           | 72 000            | 72 000            |
|               |                                                   | <b>9 506 000</b>  | <b>9 506 000</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</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>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 2 731             | 2 731             |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 318 041           | 726 983           |
|               | Räntekonto hos SBC                                | 465 094           | 0                 |
|               |                                                   | <b>785 866</b>    | <b>729 714</b>    |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                  | 216 269           | 187 751           |
|               | Reservering enligt stadgar                        | 28 518            | 28 518            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                   | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                    | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut               | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                             | <b>244 787</b>    | <b>216 269</b>    |

OK

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,710 %                         | 1 790 346                    | 1 832 722                    | 2023-01-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,510 %                         | 834 721                      | 873 397                      | 2025-03-01                       |
| Handelsbanken                                  | 1,700 %                         | 676 692                      | 702 884                      | 2024-03-30                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>3 301 759</b>             | <b>3 409 003</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -107 244                     | -107 244                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>3 194 515</b>             | <b>3 301 759</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 765 539 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 152 000         | 5 152 000         |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta              | 5 398             | 5 579             |
| Avgifter och hyror | 117 634           | 124 409           |
|                    | <b>123 032</b>    | <b>129 988</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av avloppen i samtliga lägenheter och huvudstammar samt filmning av avloppen kommer att utföras under januari 2022.

Fortsatt planering för ändring av "bakgården".

---

## Styrelsens underskrifter

---

Härnösand den 6 / 4 2022



Lennart Lindgren  
Ordförande



Eva Andersson  
Ledamot

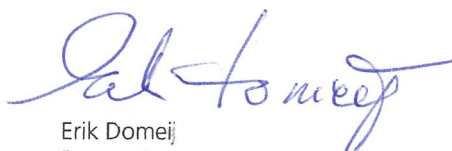


Hans Sjöström  
Ledamot



Anders Westman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2022



Erik Domeij  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Utkiken

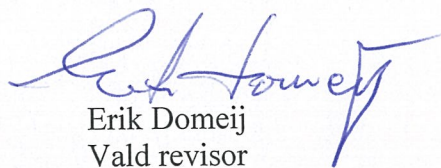
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand den 9 april 2022



Erik Domeij  
Vald revisor

## Motion till årsstämma i BRF Utkiken 2022

Utöka med parkeringsplatser för föreningens medlemmar.

Det är en ständig kö och en efterfrågan på parkeringsplatser till våra medlemmar.

I samband med tidigare beslutad motion att iordningställa en uteplats på platsen för nuvarande piskställning, även ta tillfället i akt att markbereda för och anlägga flera parkeringsplatser. Gräsytan mot baksidan av 27A mittemot de 10 redan befintliga parkeringsplatserna skulle kunna schaktas bort på jord och gräs och göra plats för 4-5 nya parkeringsplatser. Då fler och fler skaffar elbilar, och några medlemmar redan har en, blir behovet också aktuellt att vissa av de nya platserna förses med elbilsladdare eller att anpassa några av de redan befintliga motorvärmarruttagen.

Finansiering av elbilsladdarna förslås ske genom att de som hyr dem betalar av enligt en avskrivningsplan samt för förbrukad el. Tidigare mätningar visar på att man inte behöver höja huvudsäkring för att täcka för ev ökad elanvändning. I dagsläget finns olika stöd att söka för att installera laddare.

Förutom att fler får möjlighet att få permanent parkering, gör ökat antal parkeringar (med möjlighet till elbilsladdning) att våra bostadsrätter blir mer attraktiva och eftertraktade vilket därmed höjer värdet på våra bostäder

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget att nya parkeringar anläggs med laddboxar.

Härnösand 2022-04-07

Lars Höglund och Åsa Knies

Lgh nr 1203