

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utkiken

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

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.

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

Nils-Olov Gärdin	Ordförande
Eva Andersson	Ledamot
Åsa Knies	Ledamot
Hans Sjöström	Ledamot

Jan Patrik Landin	Suppleant
Rasmus Johan Gustav Pettersson Vik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lennart Lindgren	Sammanställande
Malin Strömberg	

Handwritten signature

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

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.

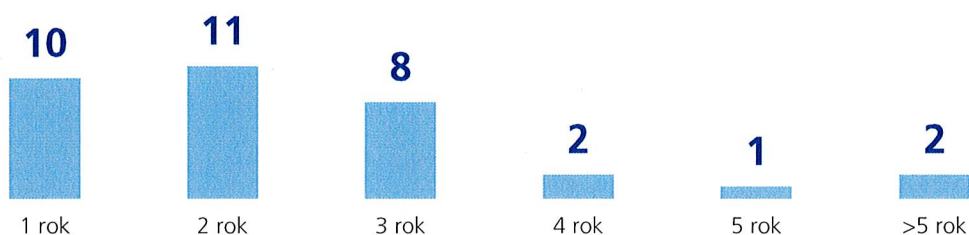
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 458 m², varav 2 291 m² utgör boyta och 167 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningsrum

Bastu

Tvättstuga

Torkrum

Kommentar

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

Styrelsens sammanträdesrum, upplåts kostnadsfritt

Färdigställd i december 2012

Torkskåp och tumlare, strykmöjligheter, mangel

Torkrumsavfuktare ny 2016

AC

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
Spolning av avlopp	2022	Samtliga lgh +huvudstammar
Ny tvättmaskin	2021	Gamla tvättmaskinen utbytt
Ny torktumlare	2021	Gamla torktumlar 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
Skyddrum	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
Parkeringsområdet	2023-2024	Fler p-platser, elladdare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telavox, Telenor, Tele2
Lokalvård och fastighetsskötsel	HSB Mitt
Digitalleverantör för ett baspaket av tv-kanaler	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhållsplan	HSB Mitt
Skotttning	Ådalsfrakt
Sandning	Fastighetskompetens

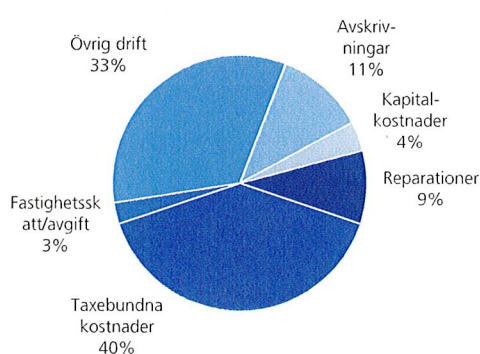
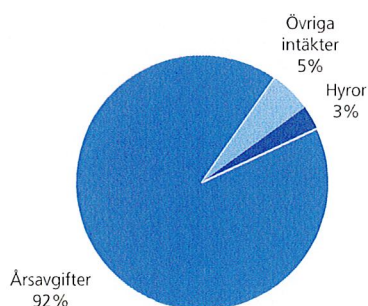
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	878 872	822 354
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 378 918	1 367 991
Finansiella intäkter	2 551	151
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 198
	1 381 468	1 383 340
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 242 354	1 162 114
Finansiella kostnader	53 886	55 639
Ökning av kortfristiga fordringar	10 617	1 825
Minskning av långfristiga skulder	107 244	107 244
Minskning av kortfristiga skulder	5 460	0
	1 419 562	1 326 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	840 779	878 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-38 093	56 518

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman för 2022 års räkenskap genomfördes återigen i maj då inga restriktioner för Corona kvarstod. Spolning av avloppen i samtliga lägenheter och huvudstammar samt filmning av avloppen genomfördes under hösten. Planering för förändring av "bakgården", som beslutades om på föregående årsstämman, har påbörjats, men har försenats i och med att motionen om fler parkeringsplatser och laddstolpar för elbilar togs på årets stämma skall samverka.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552	552	552	543
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 394	1 441	1 488	1 535
Elkostnad/m ² totalyta	36	37	44	43
Värmekostnad/m ² totalyta	124	129	119	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	45	43	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	23	24	26
Soliditet (%)	18	19	19	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	-15	172	-117
Nettoomsättning (tkr)	1 379	1 364	1 386	1 357

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 291 m² bostäder och 167 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 500	0	0	90 500
Fond för yttre underhåll	174 012	38 373	-109 148	244 787
S:a bundet eget kapital	264 512	38 373	-109 148	335 287
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	593 433	-38 373	94 068	537 738
Årets resultat	-80 241	-80 241	15 080	-15 081
S:a fritt eget kapital	513 192	-118 614	109 148	522 658
S:a eget kapital	777 704	-80 241	0	857 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	631 804
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-38 373
summa balanserat resultat	513 190

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	513 190
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 378 902	1 364 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16	3 497
Summa rörelseintäkter		1 378 918	1 367 991
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 029 966	-1 014 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 631	-87 395
Personalkostnader	Not 6	-67 758	-60 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 469	-165 469
Summa rörelsekostnader		-1 407 823	-1 327 583
RÖELSERESULTAT		-28 906	40 408
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 551	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 886	-55 639
Summa finansiella poster		-51 335	-55 488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 241	-15 081
ÅRETS RESULTAT		-80 241	-15 081

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	3 469 901	3 635 370
Summa materiella anläggningstillgångar	3 469 901	3 635 370
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 472 701	3 638 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 613	1 825
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	749 455	785 866
Summa kortfristiga fordringar	759 068	787 691
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	96 884	95 738
Summa kassa och bank	96 884	95 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	855 952	883 428
SUMMA TILLGÅNGAR	4 328 653	4 521 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 500	90 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	174 012	244 787
Summa bundet eget kapital		264 512	335 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		593 433	537 738
Årets resultat		-80 241	-15 081
Summa fritt eget kapital		513 192	522 658
SUMMA EGET KAPITAL		777 704	857 945
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 381 677	3 194 515
Summa långfristiga skulder		1 381 677	3 194 515
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 812 838	107 244
Leverantörsskulder		25 300	55 667
Skatteskulder		10 941	1 093
Övriga skulder		204 786	182 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	115 408	123 032
Summa kortfristiga skulder		2 169 272	469 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 328 653	4 521 598

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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 284 686	1 284 686
Avsättning inre fond	-20 655	-20 655
Hyror parkering	14 400	16 000
Hyror garage	27 600	27 600
Elintäkter moms	64 896	55 223
Elintäkter avräkning	4 607	0
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 650
Öresutjämning	-14	-11
	1 378 902	1 364 494

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	16	3 497
	16	3 497

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 018	42 551
	Fastighetsskötsel beställning	344	0
	Snöröjning/sandning	62 223	23 152
	Städning entreprenad	32 383	31 303
	Städning enligt beställning	1 440	600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 813	0
	Gemensamma utrymmen	1 125	1 828
	Sophantering	14 512	8 750
	Gård	1 129	3 484
	Förbrukningsmateriel	4 732	8 169
	Fordon	851	0
		181 570	119 837
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 700	11 562
	Entré/trapphus	0	1 200
	Lås	1 772	3 576
	VVS	59 052	58 256
	Värmeanläggning/undercentral	3 463	0
	Ventilation	39 491	1 081
	Elinstallationer	3 552	434
	Huskropp utvändigt	2 294	0
	Tak	13 106	0
	Mark/gård/utemiljö	600	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 707	0
		135 737	76 109
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	109 148
		0	109 148
	Taxebundna kostnader		
	El	89 619	90 833
	Värme	304 111	317 838
	Vatten	112 257	110 996
	Sophämtning/renhållning	69 395	65 538
	Grovsopor	4 746	3 220
		580 128	588 425
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 216	51 125
	Kabel-TV	41 445	33 107
	Bredband	0	7 488
		93 661	91 720
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 870	29 022
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 029 966	1 014 261

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	2 189
	Medlemsinformation	1 851	0
	Tele- och datakommunikation	2 328	1 755
	Juridiska åtgärder	18 907	0
	Inkassering avgift/hyra	4 513	975
	Revisionsarvode extern revisor	5 300	4 900
	Föreningskostnader	4 717	1 758
	Styrelseomkostnader	1 145	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 526	6 602
	Förvaltningsarvode	51 924	50 800
	Administration	24 760	796
	Korttidsinventarier	5 523	0
	Konsultarvode	15 241	12 431
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		144 631	87 395
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 712	50 901
	Sociala kostnader	14 046	9 557
		67 758	60 458
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	116 134	116 134
	Förbättringar	49 335	49 335
		165 469	165 469

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 361 491	8 361 491
	Utgående anskaffningsvärde	8 361 491	8 361 491
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 726 121	-4 560 651
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 469	-165 469
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 891 590	-4 726 121
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 469 901	3 635 370
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	343 000	343 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 071 000	7 072 000
	Taxeringsvärde mark	2 720 000	2 434 000
		12 791 000	9 506 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 720 000	9 434 000
	Lokaler	71 000	72 000
		12 791 000	9 506 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 736	2 731
	Momsavräkning	2 824	0
	Klientmedel hos SBC	261 358	318 041
	Räntekonto hos SBC	482 537	465 094
		749 455	785 866
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	244 787	216 269
	Reservering enligt stadgar	38 373	28 518
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-109 148	0
	Vid årets slut	174 012	244 787

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,710 %	1 747 970	1 790 346	2023-01-30
Handelsbanken	1,510 %	796 045	834 721	2025-03-01
Handelsbanken	1,700 %	650 500	676 692	2024-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 194 515	3 301 759	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 812 838	-107 244	
		1 381 677	3 194 515	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 658 295 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 152 000	5 152 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	5 219	5 398
Avgifter och hyror	110 189	117 634
	115 408	123 032

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt planering och genomförande av bakgården med gemenskapsyta och fler parkeringsplatser inkl elladdare.

Handwritten signature

Styrelsens underskrifter

Härnösand den 26 / 4 2023



Nils-Olov Gärdin
Ordförande



Eva Andersson
Ledamot



Åsa Knies
Ledamot



Hans Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2023



Erik Domeij
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Utkiken

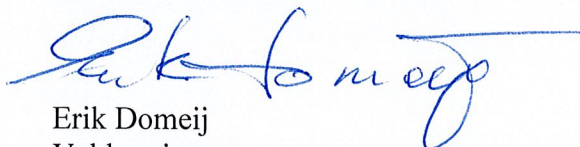
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

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 28 april 2023



Erik Domeij
Vald revisor