



## Kallelse till årsstämma 2018

*2018 års ordinarie årsstämma för medlemmarna i bostadsrättsföreningen Utkiken torsdag 17 maj kl 19.00 i samlingsrummet 27 A. Alla medlemmar med make/maka/sambo hälsas välkomna. Efter årsstämman bjuds på lättare förtäring.*

- § 1. Årsstämmans öppnande
- § 2. Val av ordförande för stämman
- § 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4. Godkännande av dagordning
- § 5. Val av två justerare, tillika rösträknare
- § 6. Fråga om stämmans stadgeenliga utlysande
- § 7. Fastställande av röstlängd
- § 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9. Föredragning av revisorernas berättelse
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11. Beslut om bokslutsdisposition
- § 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14. Beslut av antal ledamöter och suppleanter
- § 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16. Val av revisor och revisorssuppleant
- § 17. Val av valberedning
- § 18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- § 19. Stämmans avslutande

Varje medlem har en röst. Äger man bostadsrätten tillsammans har man tillsammans en röst och bör överenskomma vem som ska rösta. Om man inte kan närvara kan man utöva sin rösträtt genom ombud som ska ha en undertecknad fullmakt (ombud kan vara annan medlem, sambo, syskon, förälder, barn eller god man)

En bostadsrättsförening måste ha en styrelse. Men vad händer om det inte går att få några att ställa upp? Då riskerar bostadsrättshavarna försäljning av fastigheten och att alla i stället blir hyresgäster **Och det vill vi väl inte att det skall ske!!** Är du intresserad av styrelsearbete och vill vara med och påverka vad som händer i föreningen, kontakta då valberedningen, Håkan Hamrén, Inger Öman eller Siw Westman.

Besök föreningens webbplats <http://utkiken.bostadsrattarna.se>

Användarnamn: BRF Utkiken, lösenord för medlem: 4126

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Utkiken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.
- 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 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 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:

Karl Lennart Lindgren, Ingela Carina Nilsson, Lisa Carolina Nordmark och Jan-Olof Åke Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.



**Revisor**

Erik Domeij

Ordinarie Extern

**Valberedning**

Håkan Hamrén  
Siw Westman  
Inger Öman

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-01. Extra stämma med anledning av ändrade stadgar.

**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.

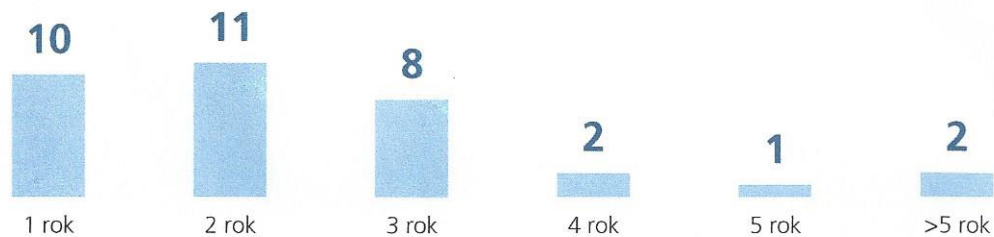
Värdeåret är 1959.

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  
Torkrum

**Kommentar**

F.d. pannrum, används som gym med div. träningsredskap  
Styrelsens sammanträdesrum, upplåts kostnadsfritt  
Färdigställd i december 2012  
Torkskåp och tumlare, strykmaskiner, mangel  
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
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 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, COMHEM
Lokalvård och fastighetsskötsel	HSB Mitt
Com-Hem	Digitalleverantör för ett baspaket av tv-kanaler
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk förvaltning

### Föreningens ekonomi

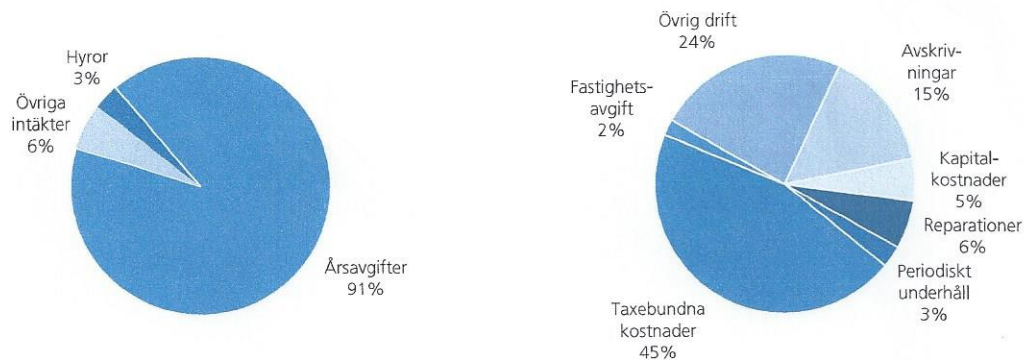
Årsavgifterna kommer enligt styrelsens beslut att höjas med 2 % per år under tre år med början 2018-01-01

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>425 395</b>	<b>381 132</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 309 010	1 319 184
Finansiella intäkter	11	112
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 101
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 589
	<b>1 309 021</b>	<b>1 391 986</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 009 971	1 169 691
Finansiella kostnader	67 472	70 789
Ökning av kortfristiga fordringar	1	0
Minskning av långfristiga skulder	107 244	107 244
Minskning av kortfristiga skulder	76 884	0
	<b>1 261 573</b>	<b>1 347 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>472 844</b>	<b>425 395</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>47 449</b>	<b>44 263</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 1 315 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.

*Handwritten signature*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rensning/spolning av huvudavloppsledning har genomförts.

Kamerainspektion av avloppsledningarna har gjorts.

Porttelefonsystem har installerats.

En ny tvättmaskin har installerats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	521	521	531	495
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 628	1 675	1 724	1 885
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	44	41	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	127	128	119	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	35	38	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	29	34	50
Soliditet (%)	16	14	16	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	-110	-45	-167
Nettoomsättning (tkr)	1 309	1 317	1 338	1 263

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	135 596	23 637	-134 127	246 086
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>226 096</b>	<b>23 637</b>	<b>-134 127</b>	<b>336 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	476 363	-23 637	23 637	476 363
Årets resultat	42 271	42 271	110 490	-110 490
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>518 634</b>	<b>18 634</b>	<b>134 127</b>	<b>365 873</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>744 730</b>	<b>42 271</b>	<b>0</b>	<b>702 459</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	42 271
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	500 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-23 637
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>518 634</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **518 634**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 006	1 316 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4	2 375
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 309 010</b>	<b>1 319 184</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-879 937	-1 041 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 697	-68 103
Personalkostnader	Not 6	-54 338	-59 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 307	-189 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 199 278</b>	<b>-1 358 998</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>109 732</b>	<b>-39 813</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 472	-70 789
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 461</b>	<b>-70 677</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>42 271</b>	<b>-110 490</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>42 271</b>	<b>-110 490</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	4 321 085	4 510 391
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 321 085</b>	<b>4 510 391</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>4 323 885</b>	<b>4 513 191</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	393 733	351 606
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>393 733</b>	<b>351 606</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	84 360	79 037
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>84 360</b>	<b>79 037</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>478 093</b>	<b>430 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 801 977</b>	<b>4 943 834</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 500	90 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	135 596	246 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>226 096</b>	<b>336 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		476 363	476 363
Årets resultat		42 271	-110 490
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>518 634</b>	<b>365 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>744 730</b>	<b>702 459</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 623 491	3 730 735
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 623 491</b>	<b>3 730 735</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	107 244	107 244
Leverantörsskulder		36 853	68 901
Övriga skulder*		180 168	167 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	109 491	166 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>433 756</b>	<b>510 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 801 977</b>	<b>4 943 834</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	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
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	2017	2016
	Årsavgifter	1 193 226	1 194 710
	Hyror parkering	14 100	14 500
	Hyror garage	27 200	27 600
	Elintäkter	74 497	80 016
	Öresutjämning	-16	-16
		<b>1 309 006</b>	<b>1 316 809</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	4	2 375
		<b>4</b>	<b>2 375</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	40 536	38 982
	Fastighetskötsel beställning	793	8 831
	Snöröjning/sandning	8 477	23 992
	Städning entreprenad	28 744	28 154
	Mattvätt/Hyrmattor	0	499
	Gemensamma utrymmen	415	3 096
	Sophantering	0	3 900
	Gård	2 300	858
	Förbrukningsmateriel	5 445	4 608
		<b>86 710</b>	<b>112 920</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 462	1 566
	Sophantering/återvinning	0	8 170
	Lås	250	5 751
	VVS	19 000	3 847
	Elinstallationer	1 348	8 998
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	47 712	0
	Tak	2 788	10 082
	Balkonger/altaner	0	7 375
	Mark/gård/utemiljö	1 870	0
		<b>76 430</b>	<b>45 789</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	35 040	74 493
	Tak	0	138 750
		<b>35 040</b>	<b>213 243</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	109 482	108 171
	Värme	311 613	314 219
	Vatten	93 904	86 879
	Sophämtning/renhållning	58 107	53 481
		<b>573 105</b>	<b>562 750</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 296	44 925
	Kabel-TV	31 919	31 527
	Bredband	6 072	6 072
		<b>84 287</b>	<b>82 524</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 365</b>	<b>24 365</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>879 937</b>	<b>1 041 591</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 838	613
	Medlemsinformation	236	0
	Tele- och datakommunikation	599	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	4 268	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 100	0
	Föreningskostnader	2 419	1 311
	Styrelseomkostnader	1 633	4 667
	Fritids- och trivselkostnader	4 246	1 473
	Förvaltningsarvode	45 744	44 524
	Administration	3 349	2 300
	Konsultarvode	0	8 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		<b>75 697</b>	<b>68 103</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 709	50 400
	Kostnadsersättningar	0	400
	Sociala kostnader	9 629	9 197
		<b>54 338</b>	<b>59 997</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-3 851 099	-3 661 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 307	-189 307
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 040 406</b>	<b>-3 851 099</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 321 085</b>	<b>4 510 391</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	2 400	2 399
	Skattefordran	2 849	2 849
	Klientmedel hos SBC	388 484	346 358
		<b>393 733</b>	<b>351 606</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	246 086	308 296
	Reservering enligt stadgar	23 637	23 637
	Reservering enligt stämmobeslut	79 116	98 514
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 243	-184 361
	<b>Vid årets slut</b>	<b>135 596</b>	<b>246 086</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,660 %	781 460	807 652	2020-03-30
Handelsbanken	1,760 %	1 959 850	2 002 226	2019-01-30
Handelsbanken	1,920 %	989 425	1 028 101	2020-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 730 735</b>	<b>3 837 979</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-107 244	-107 244	
		<b>3 623 491</b>	<b>3 730 735</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 194 515 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 152 000	5 152 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	0	44 000
Sociala avgifter	0	8 000
Ränta	6 471	6 664
Avgifter och hyror	103 020	107 874
	<b>109 491</b>	<b>166 538</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pga den snörika vintern så kommer kostnaderna för snöröjningen att bli höga. Därför kan tänkta åtgärder för ej åtgärdade takkupor komma att senareläggas ett år.

---

## Styrelsens underskrifter

---

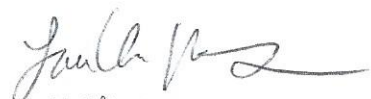
Härnösand den 23,4 2018



Eva Marie Andersson  
Ledamot



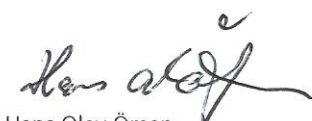
Karl Lennart Lindgren  
Ledamot



Jan-Olof Åke Pettersson  
Ledamot



Sten Anders Westman  
Ledamot



Hans Olov Öman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26,4 2018



Erik Domeij  
Extern revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Utkiken

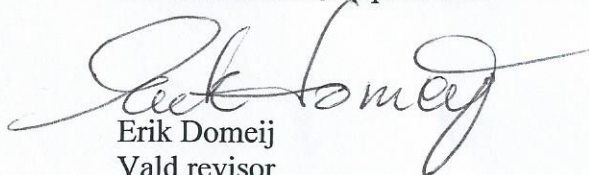
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 räkenskapshandlingarna. 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 26 april 2018



Erik Domeij  
Vald revisor