

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.

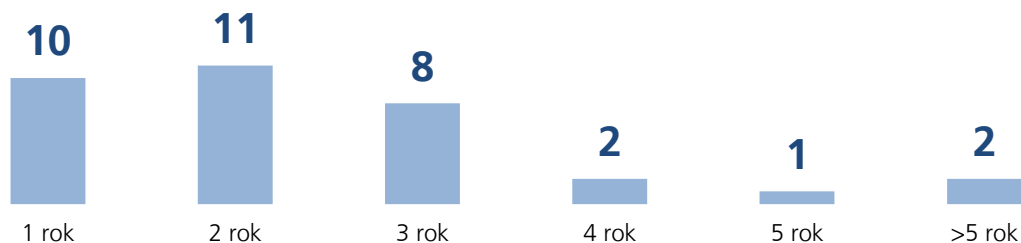
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 458 m², varav 2 291 m² utgör lägenhetsyta 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

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 värmväxlare och reglerutrustning	2008	Injustering av värmväxlarutrustningen 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

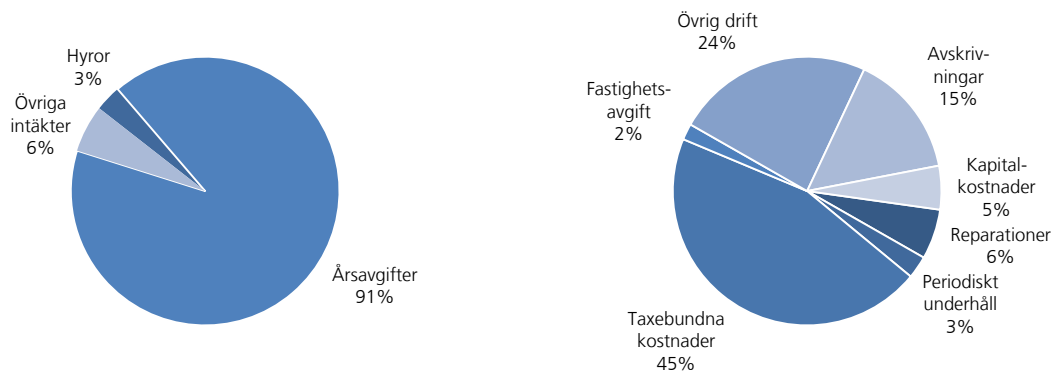
Årsavgifterna kommer enligt styrelsens beslut att höjas med 2 % per år under tre år med början 2018-01-01

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	425 395	381 132
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 309 010	1 319 184
Finansiella intäkter	11	112
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 101
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 589
	1 309 021	1 391 986
UTBETALNINGAR		
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
	1 261 573	1 347 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	472 844	425 395
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 449	44 263

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rensning/spolning av huvudavloppsledningar 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 ² bostadsrättsyta	521	521	531	495
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 628	1 675	1 724	1 885
Elkostnad/m ² totalyta	45	44	41	41
Värmekostnad/m ² totalyta	127	128	119	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	38	34
Kapitalkostnader/m ² 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 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	135 596	23 637	-134 127	246 086
S:a bundet eget kapital	226 096	23 637	-134 127	336 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	476 363	-23 637	23 637	476 363
Årets resultat	42 271	42 271	110 490	-110 490
S:a fritt eget kapital	518 634	18 634	134 127	365 873
S:a eget kapital	744 730	42 271	0	702 459

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
summa balanserat resultat	518 634

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 006	1 316 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4	2 375
Summa rörelseintäkter		1 309 010	1 319 184
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		-1 199 278	-1 358 998
RÖRELSERESULTAT		109 732	-39 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 472	-70 789
Summa finansiella poster		-67 461	-70 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 271	-110 490
ÅRETS RESULTAT		42 271	-110 490

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 321 085	4 510 391
Summa materiella anläggningstillgångar	4 321 085	4 510 391
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 323 885	4 513 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	393 733	351 606
Summa kortfristiga fordringar	393 733	351 606
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	84 360	79 037
Summa kassa och bank	84 360	79 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	478 093	430 643
SUMMA TILLGÅNGAR	4 801 977	4 943 834

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 500	90 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	135 596	246 086
Summa bundet eget kapital		226 096	336 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		476 363	476 363
Årets resultat		42 271	-110 490
Summa fritt eget kapital		518 634	365 873
SUMMA EGET KAPITAL		744 730	702 459
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 623 491	3 730 735
Summa långfristiga skulder		3 623 491	3 730 735
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		433 756	510 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 801 977	4 943 834

*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 årsboks slutet. 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
	1 309 006	1 316 809

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4	2 375
	4	2 375

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 536	38 982
	Fastighetsskötsel 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
		86 710	112 920
	Reparationer		
	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
		76 430	45 789
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	35 040	74 493
	Tak	0	138 750
		35 040	213 243
	Taxebundna kostnader		
	El	109 482	108 171
	Värme	311 613	314 219
	Vatten	93 904	86 879
	Sophämtning/renhållning	58 107	53 481
		573 105	562 750
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 296	44 925
	Kabel-TV	31 919	31 527
	Bredband	6 072	6 072
		84 287	82 524
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 365	24 365
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	879 937	1 041 591

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	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
		75 697	68 103

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

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	116 134	116 134
	Förbättringar	73 173	73 173
		189 307	189 307

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 851 099	-3 661 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 307	-189 307
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 040 406	-3 851 099
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 321 085	4 510 391
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	343 000	343 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 304 000	6 304 000
	Taxeringsvärde mark	1 575 000	1 575 000
		7 879 000	7 879 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 775 000	7 775 000
	Lokaler	104 000	104 000
		7 879 000	7 879 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	2 400	2 399
	Skattefordran	2 849	2 849
	Klientmedel hos SBC	388 484	346 358
		393 733	351 606
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	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
	Vid årets slut	135 596	246 086

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
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
Summa skulder till kreditinstitut		3 730 735	3 837 979	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-107 244	-107 244	
		3 623 491	3 730 735	

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

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 152 000	5 152 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

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 / 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 / 2018

Erik Domeij
Extern revisor