

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utkiken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 höjs under 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

Eva Marie Andersson	Ledamot
Karl Lennart Lindgren	Ledamot
Hans Christer Sverker Sjöström	Ledamot
Sten Anders Westman	Ledamot
Hans-Olof Öman	Ledamot
Jan-Olof Pettersson	Ledamot

Avgick 1: a april
Avgick 16:e maj

Erik Magnus Karlsson	Suppleant
Ingela Carina Nilsson	Suppleant

Avgått pga flytt

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Håkan Hamrén
Siv Westman
Inger Öman

Avgått

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

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.

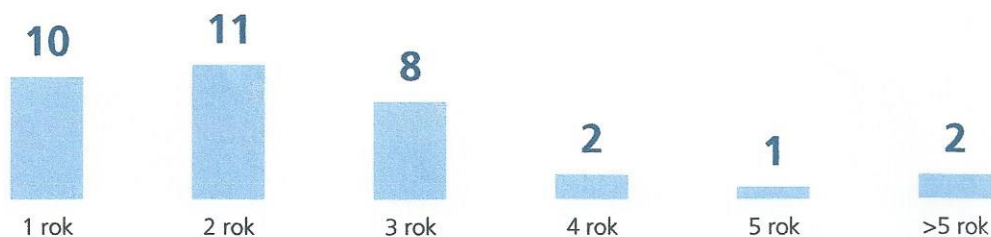
Värdeåret är 1959.

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

ak

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
Tak, takkupor	2019	Skrapning/målning plåtdetaljer, byte tegel, underhåll hänggrännor
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 strömavbrott
Trädborttagning, trädgårdsöversyn	2012	
Ombyggnad/översyn av tvättstuga	2012	
Reparation av yttertrapp	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 gemutrymmen	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	Ekonomisk förvaltning
Underhållsplan	HSB Mitt

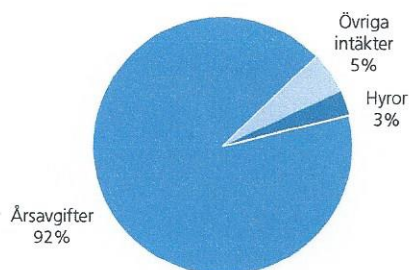
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	652 301	472 844
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 356 655	1 336 330
Finansiella intäkter	7	6
Minskning kortfristiga fordringar	2 849	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 749	23 920
	1 361 260	1 360 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 245 778	1 007 662
Finansiella kostnader	62 741	65 562
Ökning av kortfristiga fordringar	0	331
Minskning av långfristiga skulder	107 244	107 244
	1 415 763	1 180 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	597 797	652 301
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-54 503	179 457

*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 1 377 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

Takkupor och övriga plåtdetaljer på taken har skrapats och målats. Hängrännor har reparerats och trasigt tegel har bytts ut.

Del av avloppsledning i A-huset har bytts ut.

Avtal om upprättande av en ny underhållsplan har tecknats med HSB.

Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen har gjort en tillsyn av brandsäkerheten i fastigheten och meddelat några brister. Dessa kommer att åtgärdas under 2020.

Nytt taxeringsvärde för fastigheten fr.o.m. 2019-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	533	521	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 535	1 582	1 628	1 675
Elkostnad/m ² totalyta	43	42	45	44
Värmekostnad/m ² totalyta	126	126	127	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	40	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	27	27	29
Soliditet (%)	15	17	16	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-117	74	42	-110
Nettoomsättning (tkr)	1 357	1 336	1 309	1 317

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	187 751	28 518	0	159 233
S:a bundet eget kapital	278 251	28 518	0	249 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	540 285	-28 518	73 805	494 997
Årets resultat	-117 327	-117 327	-73 805	73 805
S:a fritt eget kapital	422 958	-145 845	0	568 803
S:a eget kapital	701 209	-117 327	0	818 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 327
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	568 802
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 518
summa balanserat resultat	422 957

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	422 957
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 356 655	1 336 330
Summa rörelseintäkter		1 356 655	1 336 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 123 428	-882 915
Övriga externa kostnader	Not 4	-71 275	-67 882
Personalkostnader	Not 5	-51 075	-56 865
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-165 469	-189 307
Summa rörelsekostnader		-1 411 247	-1 196 969
RÖRELSERESULTAT		-54 593	139 361
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 741	-65 562
Summa finansiella poster		-62 734	-65 556
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 327	73 805
ÅRETS RESULTAT		-117 327	73 805

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	3 966 309	4 131 778
Summa materiella anläggningstillgångar	3 966 309	4 131 778
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 969 109	4 134 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	505 523	568 198
Summa kortfristiga fordringar	505 523	568 198
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	95 006	89 683
Summa kassa och bank	95 006	89 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	600 528	657 881
SUMMA TILLGÅNGAR	4 569 637	4 792 459

AKC

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 500	90 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	187 751	159 233
Summa bundet eget kapital		278 251	249 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		540 285	494 997
Årets resultat		-117 327	73 805
Summa fritt eget kapital		422 958	568 803
SUMMA EGET KAPITAL		701 209	818 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 409 003	3 516 247
Summa långfristiga skulder		3 409 003	3 516 247
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	107 244	107 244
Leverantörsskulder		29 576	35 099
Skatteskulder		1 808	0
Övriga skulder		194 478	196 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	126 319	118 398
Summa kortfristiga skulder		459 425	457 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 569 637	4 792 459

*Övriga skulder avser inre fond, 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	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	10 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 261 122	1 241 985
Avsättning inre fond	-17 212	-20 655
Hyror parkering	14 300	13 200
Hyror garage	27 500	27 600
Elintäkter	70 987	74 203
Öresutjämning	-42	-3
	1 356 655	1 336 330

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 005	41 465
	Fastighetsskötsel beställning	1 541	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 410	2 075
	Snöröjning/sandning	24 366	90 428
	Städning entreprenad	30 451	29 401
	Städning enligt beställning	1 900	0
	Myndighetstillsyn	8 465	4 250
	Gemensamma utrymmen	2 350	5 194
	Sophantering	5 149	4 613
	Gård	4 784	729
	Förbrukningsmateriel	4 675	3 980
	Störningsjour och larm	269	0
	Brandskydd	2 020	0
	Fordon	0	2 135
		128 385	184 270
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 031	5 649
	Entré/trapphus	3 693	0
	Lås	834	1 423
	VVS	26 768	7 992
	Elinstallationer	1 772	3 375
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 138	0
	Fönster	3 663	0
		40 899	18 439
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	250 508	0
		250 508	0
	Taxebundna kostnader		
	El	105 854	102 300
	Värme	310 240	310 699
	Vatten	104 997	98 755
	Sophämtning/renhållning	62 441	57 434
	Grovsopor	2 588	0
		586 121	569 188
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 569	47 445
	Kabel-TV	32 436	32 096
	Bredband	7 488	7 112
		88 493	86 653
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 022	24 365
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 123 428	882 915

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 800	0
	Medlemsinformation	1 135	951
	Tele- och datakommunikation	1 744	2 104
	Revisionsarvode extern revisor	6 600	6 300
	Föreningskostnader	739	1 388
	Styrelseomkostnader	1 699	3 127
	Fritids- och trivselkostnader	1 590	1 004
	Förvaltningsarvode	48 960	47 468
	Administration	1 978	600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		71 275	67 882

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 526	47 300
	Sociala kostnader	7 549	9 565
		51 075	56 865

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	116 134	116 134
	Förbättringar	49 335	73 173
		165 469	189 307

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 229 713	-4 040 406
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 469	-189 307
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 395 182	-4 229 713
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 966 309	4 131 778
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	343 000	343 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 072 000	6 304 000
	Taxeringsvärde mark	2 434 000	1 575 000
		9 506 000	7 879 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 434 000	7 775 000
	Lokaler	72 000	104 000
		9 506 000	7 879 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 731	2 731
	Skattefordran	0	2 849
	Klientmedel hos SBC	502 792	562 618
		505 523	568 198
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	159 233	135 596
	Reservering enligt stadgar	28 518	23 637
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	187 751	159 233

AK

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,660 %	729 076	755 268	2020-03-30
Handelsbanken	1,710 %	1 875 098	1 917 474	2023-01-30
Handelsbanken	1,920 %	912 073	950 749	2020-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 516 247	3 623 491	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-107 244	-107 244	
		3 409 003	3 516 247	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 980 027 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 152 000	5 152 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	6 011	6 279
Avgifter och hyror	120 308	112 119
	126 319	118 398

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Överdelen av torkskåpet, själva hjärnan i torkskåpet, har bytts ut så nu hoppas vi att torkskåpet ska fungera som det är tänkt.

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 30/3 2020



Eva Marie Andersson
Ledamot



Karl Lennart Lindgren
Ledamot

Hans Christer Sverker Sjöström
Ledamot



Sten Anders Westman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2020



Erik Domeij
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Utkiken

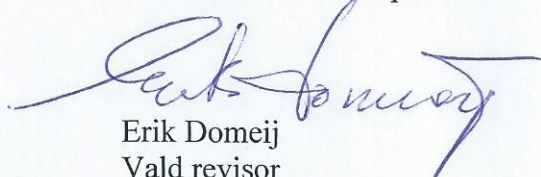
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

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 2 april 2020



Erik Domeij
Vald revisor