Brf Utsikten
Org nr 769611-0068

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-03, samt vid extra föreningsstämma 2018-11-13, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulf Enarsson	Ordförande	2019
Håkan Eriksson	Ledamot	2019
Marie Mötsch	Ledamot	2019
Visar Hoxha	Ledamot	2020
Malin Nilsson	Ledamot	2020 (avgått)
Christer Berglund	Ledamot	2020
Therese Ahlström	Ledamot	2020 (vald på extrastämma 2018-11-13)
Magnus Hemmingsson	Ledamot	2020 (vald på extrastämma 2018-11-13)

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christer Berglund.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman avsatte inget arvode till styrelsen för kommande år.

Föreningen äger fastigheten Mimer 8, Västerås kommun. Fastigheten förvärvades 2006-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-17 hos Bolagsverket.

Fastighetens värdeår är 2007. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 077 m², varav 2 403 m² utgör bostadsyta och 674 m² utgör lokalyta. Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 5 hyreslokaler till 5 hyresgäster.

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätter överlåtits.

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m²	Löptid t o m
JM AB	215	2019-11-30
HT Hairextension AB	165	2019-08-31
Skyltgruppen	124	2019-03-31
Motionskompaniet	66	2019-04-01
Randiga Häzten AB	104	2019-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:
Tholin Fastighetservice AB om lokalvård och fastighetsskötsel.
Schindlers Hıss AB avseende serviceavtal för hiss.
MälarEnergi AB om el, fjärrvärme och vatten.
Vafab AB om sophämtning.
Com Hem AB om kabel-TV.
FibraAB avseende driftservice av stadsnät.
Q-park om garageplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fr.o.m. räkenskapsår 2018 gäller hel fastighetsskatt för fastigheten (se not 3 till resultaträkningen).

Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad för bostadsrättsinnehavarna december 2018.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för bostadsrättsinnehavarna ınför räkenskapsår 2019.

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	2 807 804	2 928 101	2 783 878	2 886 549
Resultat efter finansiella poster	kr	138 536	115 402	-156 877	-187 349
Soliditet	%	42	42	42	42
Likviditet	%	219	167	128	116
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	748	748	748	748
Låneskuld per totala kvm	kr	15 423	15 588	15 753	15 901
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	94	93	94	83

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

allabrf.se

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	53 345 256	0	109 825	-18 449 962	115 402
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				115 402	-115 402
Årets resultat					138 536
Belopp vid årets utgång	53 345 256	0	309 825	-18 534 560	138 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-18 534 560
Årets resultat	138 536
	-18 396 024

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
I ny räkning balanseras	-18 596 024
	-18 396 024

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	138 536
Dispositioner	-200 000
Årets resultat efter dispositioner	-61 464
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	509 825

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 807 803	2 928 101
Summa rörelseintäkter		**2 807 803**	**2 928 101**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-712 313	-701 579
Övriga externa kostnader	4	-211 271	-203 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 487	-864 487
Summa rörelsekostnader		**-1 788 071**	**-1 770 012**
Rörelseresultat		***1 019 732***	***1 158 089***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	24 719	18 258
Räntekostnader		-905 915	-1 060 945
Summa finansiella poster		**-881 196**	**-1 042 687**
Resultat efter finansiella poster		***138 536***	***115 402***
Årets resultat		***138 536***	***115 402***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	138 536	115 402
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-61 464**	**-84 598**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	80 920 657	81 785 143
Summa materiella anläggningstillgångar		*80 920 657*	*81 785 143*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 800*	*2 800*
Summa anläggningstillgångar		**80 923 457**	**81 787 943**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		50	50
Övriga fordringar	7	8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 405	45 398
Klientmedel i SHB		2 012 464	1 594 979
Summa kortfristiga fordringar		*2 032 927*	*1 640 427*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		328 130	328 130
Summa kassa och bank		*328 130*	*328 130*
Summa omsättningstillgångar		**2 361 057**	**1 968 557**
Summa tillgångar		**83 284 514**	**83 756 500**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		53 345 256	53 345 256
Fond för yttre underhåll		309 825	109 825
Summa bundet eget kapital		*53 655 081*	*53 455 081*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 534 560	-18 449 962
Årets resultat		138 536	115 402
Summa fritt eget kapital		*-18 396 024*	*-18 334 560*
Summa eget kapital		**35 259 057**	**35 120 521**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	46 947 431	47 455 219
Summa långfristiga skulder		**46 947 431**	**47 455 219**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		507 788	507 788
Leverantörsskulder		54 606	89 281
Skatteskulder		198 556	181 708
Övriga skulder	10	59 086	56 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 990	345 236
Summa kortfristiga skulder		**1 078 026**	**1 180 760**
Summa eget kapital och skulder		**83 284 514**	**83 756 500**

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	(t.o.m. år 2108)

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 797 252	1 797 252
Hyror lokaler	958 116	969 055
Hyror parkering	116 400	117 600
Övriga hyresintäkter	18 900	18 900
Övriga hyrestillägg	24 036	25 169
Övriga intäkter	3 445	125
Återförda reserveringar	39 426	0
Brutto	2 957 575	2 928 101
Avgiftsfri dec mån	-149 771	0
Summa nettoomsättning	**2 807 804**	**2 928 101**

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	73 424	74 151
Reparationer, löpande underhåll	63 068	66 415
Elavgifter	52 934	53 754
Uppvärmning	290 171	286 777
Vatten och avlopp	35 312	36 802
Renhållning	34 234	33 199
Försäkringar	27 567	25 803
Kabel-TV / Internet	28 166	30 103
Övriga fastighetskostnader	0	3 121
Fastighetsavgift/fastighetsskatt*	107 438	91 454
Summa driftskostnader	**712 314**	**701 579**

** Fr o.m 2018 gäller hel fastighetsskatt för fastigheten*

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hyra av lokal	133 892	72 745
Förbrukningsinventarier	4 064	10 502
Revision	11 900	11 500
Föreningsmöten	579	3 060
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 342	52 056
Övriga förvaltningskostnader	7 895	8 484
Konsultarvoden	0	45 000
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	**211 272**	**203 947**

Not 5 Finansiella intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 676	3 807
Övriga ränteintäkter	1 243	451
Utdelning MBF	16 800	14 000
Summa finansiella intäkter	**24 719**	**18 258**

allabrf.se

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	83 087 978	83 087 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 087 978	83 087 978
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 419 689	-3 555 202
Årets avskrivningar	-864 487	-864 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 284 176	-4 419 689
Utgående planenligt värde	77 803 802	78 668 289
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 116 854	3 116 854
Utgående planenligt värde	3 116 854	3 116 854
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**80 920 656**	**81 785 143**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 800 000	37 800 000
Taxeringsvärde mark	11 335 000	11 335 000
	49 135 000	49 135 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 600 000	41 600 000
Lokaler	7 535 000	7 535 000
	49 135 000	49 135 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot	8	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	**8**	**0**

allabrf.se

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SE-Banken Bolån	2,67	2020-07-27	9 368 750
SE-Banken Bolån	1,17	Rörlig, 3 mån	9 368 750
SE-Banken Bolån	1,86	2020-06-27	9 118 750
SE-Banken Bolån	1,87	2019-04-27	9 180 219
SE-Banken Bolån	1,21	Rörlig, 3 mån	10 418 750
Summa:			47 455 219
Avgår kortfristig del			-507 788
Summa skulder till kreditinstitut			46 947 431
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			44 916 279

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	51 050 000	51 050 000
Summa ställda säkerheter	**51 050 000**	**51 050 000**

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Moms	59 086	56 721
Skattekontot	0	26
Summa övriga kortfristiga skulder	**59 086**	**56 747**

Västerås 2019-04-18

Ulf Enarsson
Ordförande

Håkan Eriksson

Visar Hoxha
Visar Hoxha

Marie Mötsch

Christer Berglund

Therese Ahlström

Magnus Hemmingsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten, org.nr 769611-0068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprattats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker darför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för foreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat ar tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar aven för den interna kontroll som den bedomer ar nödvändig för att uppratta en årsredovisning som inte innehåller några vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsatta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti for att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förvantas påverka de ekonomiska beslut som anvandare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdome och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision for att utforma granskningsåtgärder som är lampliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som anvands och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

allabrf.se

pwc

- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon vasentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberattelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en forening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, daribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller forlust.

Vi tillstyrker att föreningsstamman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs narmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi ar oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedomning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker staller på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för foreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelagenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedoma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelagenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och darmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedoma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersattningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet ar en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utfors enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller forsummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot foreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrattslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdome och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av forvaltningen och förslaget till dispositioner av foreningens vinst

allabrf.se

eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedomning med utgångspunkt i risk och vasentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som ar väsentliga for verksamheten och dar avsteg och övertradelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgarder och andra förhållanden som ar relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag for vårt uttalande om styrelsens forslag till dispositioner betraffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget ar förenligt med bostadsrattslagen.

Västerås den 18 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hélene Ellingsen

Auktoriserad revisor