

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Utsikten

Org nr 789200-5674

Styrelsen för Brf Utsikten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-23.

Föreningens fastighet, Vivsta 29:3 bebyggdes 1969 och är belägen i Timrå kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 41 bostadsrättslägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Dessutom finns en gemensamhetslokal och 28 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

2	st 1 rum och kokvrå		
12	st 1 rum och kök		
14	st 2 rum och kök		
11	st 3 rum och kök		
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 621,3 kvm	Total lokalyta: 272,4 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid
Föräldrakoperativet Kompassen	272,4	tillsvidare med 9 månaders uppsägningstid

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 490 993 (2 490 993) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-10-25 bestått av:

Ordinarie	Inger Zetterqvist Åke Hansson Bo Bergström Sara Lodin Bengt Östling	Ordförande
Suppleanter	Gunilla Sallin Berth Nilson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Kerstin Ruthberg
Suppleant	Ingela Hedlund
Valberedning	Styrelsen

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Bengt Östling.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsförvaltning AB en del av Riksbyggen. Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bo Bergström.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fönsterrenovering utfördes under 1997/1998.

Stam- och badrumsrenovering skedde 2005/2006.

Fasadrenovering 2008.

Byte av lägenhetsdörrar 2012-2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 41 952 kronor samt planenligt underhåll 322 300 kronor avseende byte av staket samt byte av tvättmaskin. Av kostnaden föreslås 220 000 kronor att belasta underhållsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 49 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 50 vid årets slut.

För närvarande finns inga beslut om förändring av årsavgifterna.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 163 kronor).

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	1 828	1 834	1 826	1 804
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	142	123	129
Soliditet (%)	24,0	24,2	22,2	18,5
Kassalikviditet (%)	333,5	314,5	248,6	293,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	175	175	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	994	819	669	519
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	575	575	575	575
Lån kronor per kvm yta	1 591	1 615	1 639	1 922

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	375 960	818 980	281 431	141 765	1 618 136
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		175 000	-175 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			141 765	-141 765	
Årets resultat				-45 288	-45 288
Belopp vid årets utgång	375 960	993 980	248 197	-45 288	1 572 848

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	248 197
årets förlust	-45 288
	202 909
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	175 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-220 000
i ny räkning överföres	247 909
	202 909

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 827 805	1 833 900
Övriga rörelseintäkter		7 058	5 239
Summa rörelseintäkter		1 834 863	1 839 139
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 325 903	-1 146 398
Övriga externa kostnader	5	-86 606	-67 954
Personalkostnader	6	-191 402	-185 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 467	-183 467
Summa rörelsekostnader		-1 787 378	-1 583 788
Rörelseresultat		47 485	255 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 783	-113 625
Summa finansiella poster		-92 773	-113 586
Resultat efter finansiella poster		-45 288	141 765
Årets resultat		-45 288	141 765

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 043 944	5 227 411
Summa materiella anläggningstillgångar		5 043 944	5 227 411
Summa anläggningstillgångar		5 043 944	5 227 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		663	0
Övriga fordringar	8	1 426 503	1 369 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 211	47 899
Summa kortfristiga fordringar		1 476 377	1 417 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		44 917	42 023
Summa kassa och bank		44 917	42 023
Summa omsättningstillgångar		1 521 294	1 459 538
SUMMA TILLGÅNGAR		6 565 238	6 686 949

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		375 960	375 960
Yttre reparationsfond		993 980	818 980
Summa bundet eget kapital		1 369 940	1 194 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		248 197	281 431
Årets resultat		-45 288	141 765
Summa fritt eget kapital		202 908	423 197
Summa eget kapital		1 572 848	1 618 136
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 536 172	4 604 760
Summa långfristiga skulder		4 536 172	4 604 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	68 588	68 588
Leverantörsskulder		48 760	27 323
Skatteskulder		4 102	2 555
Övriga skulder	12	157 150	158 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	177 618	207 286
Summa kortfristiga skulder		456 218	464 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 565 238	6 686 949

Kassaflödesanalys	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		47 485	255 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		183 467	183 467
Erhållen ränta		10	39
Erlagd ränta		-92 883	-113 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		138 079	325 132
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		72	1 670
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 735	-33 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		130 415	293 680
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-68 588	-68 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68 588	-68 588
Årets kassaflöde		61 827	225 092
Likvida medel vid årets början		1 405 967	1 180 874
Likvida medel vid årets slut	14	1 467 794	1 405 967

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring/ianspråktagande sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30-40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter lokaler	204 000	204 000
Hysesintäkter garage och p-platser	33 600	33 600
Årsavgifter bostäder	1 505 952	1 505 952
Hysesbortfall ./.	-1 200	-700
Debiterade elavgifter	85 453	91 048
Övriga ersättningar och intäkter	180	1 260
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 878	2 258
Övriga fakturerade kostnader	0	1 721
	1 834 863	1 839 139

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	41 952	135 080
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	322 300	52 526
	364 252	187 606

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Besiktning / Serviceavtal	44 298	38 138
Yttre skötsel / Snöröjning	56 663	68 385
Fastighetsel	156 806	162 950
Uppvärmning	346 906	359 371
Vatten	150 706	149 945
Sophämtning	47 556	44 691
Fastighetsförsäkring	39 620	38 466
Självrisk/reparation försäkringsskador	16 723	0
Kabel-TV / Internet	60 838	59 715
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	41 535	37 130
	961 651	958 791

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	15 813	9 065
Revisionsarvode	800	700
Förvaltningsarvode	52 041	46 011
Övriga externa tjänster/kostnader	0	1 875
Övriga förbrukningsinventarier/material	17 952	10 303
	86 606	67 954

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	37 200	35 000
Löner till lokalvårdare	23 506	26 201
Löner till fastighetskötare	76 619	75 044
Löner övriga	3 000	0
Löner/arvode vicevärd	21 600	21 200
Kostnadsersättningar	240	0
Sociala avgifter	29 037	28 324
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	191 402	185 969

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 216 711	9 216 711
Ingående anskaffningsvärden mark	402 000	402 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 618 711	9 618 711
Ingående avskrivningar	-4 391 300	-4 207 833
Årets avskrivningar	-183 467	-183 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 574 767	-4 391 300
Utgående redovisat värde	5 043 944	5 227 411
Taxeringsvärden byggnader	9 403 000	8 782 000
Taxeringsvärden mark	2 433 000	1 889 000
	11 836 000	10 671 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	3 626	5 672
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 422 877	1 363 944
	1 426 503	1 369 616

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	33 836	32 853
Förutbetald kabel-TV	15 375	15 046
	49 211	47 899

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	1,35	2021-06-30	1 765 355	1 783 939
Stadshypotek AB	2,4	2020-09-01	2 839 405	2 889 409
			4 604 760	4 673 348
Kortfristig del av långfristig skuld			-68 588	-68 588

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 261 820 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 624 000	7 624 000
	7 624 000	7 624 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	120 570	125 636
Källskatter	20 346	19 676
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 404	12 989
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 830	0
	157 150	158 301

Avsättning till inre reparationsfond har skett med 0 (2 631) kronor och uttag har skett med 10 197 (7 506) kronor. Avsättning borttagen efter stadgeändring.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	5 679	5 779
Förskottsbetalda hyror och avgifter	137 350	130 906
Upplupna uppvärmningskostnader	16 266	15 790
Upplupna elavgifter	10 323	14 111
Upplupna reparationer och underhåll	0	40 000
Beräknat arvode för revision	800	700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 200	0
	177 618	207 286


Not 14 Likvida medel

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning Klientmedel	1 422 877	1 363 944
Kassamedel	500	500
Banktillgodohavanden	44 417	41 523
	1 467 794	1 405 967

Timrå



Inger Zetterqvist
Ordförande



Bengt Östling



Sara Lindin



Bo Bergström



Åke Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Kerstin Ruthberg
Revisor

Revisionsberättelse 2019

Bostadsrättsföreningen Utsikten

Org nr 789200-5674

Föreningens räkenskaper har genomförts av RB Fastighetsförvaltning AB, samt granskas av Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB. De har inte funnit någon anledning till anmärkning av föreningens räkenskaper.

Räkenskaperna är förda med ordning och reda.

Fastigheten är till synes försäkrad till sitt fulla värde i Trygg Hansa via Adeförsäkring.

Jag har tagit del av styrelsens 5 protokoll och kan inte se någon anledning till anmärkning.

Jag föreslår därmed att:

- Bokslut fastställs**
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar**

Timrå den 12 september 2019


Kerstin Ruthberg

4570 Brf Utsikten
Timrå

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	17/18	18/19	19/20
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter lokaler	204	204	204
Hysesintäkter p-platser	34	34	34
Årsavgifter bostäder	1 506	1 506	1 506
Hysesbortfall (outhyrt) ./.	-1	-1	
Avsättning inre rep.fond ./.	0	0	0
Debiterade avgifter	91	85	96
Övriga intäkter	1	0	0
Fakturerade kostnader	4	7	0
RÖRELSENS INTÄKTER	1 839	1 835	1 840
Städning entr.	0	0	5
Obligatorisk ventilationskontroll			
Besiktning hiss	2	2	2
Serviceavtal	36	42	43
Energideklarationer			
Yttre skötsel	68	57	65
Avg tillsyn räddningstjänsten			3
Löpande reparationer/underhåll	95	42	80
Löp rep/underhåll lokaler	40		
Löp rep/underhåll tvättstuga			
Löp rep/underhåll hissar			
Löp rep/underhåll markytor			
Planenligt underhåll		315	375
Planenligt underhåll lokal	53	7	
Elavgifter	163	157	190
Uppvärmning	359	347	375
Vatten & avlopp	150	151	160
Sophämtning	45	47	50
Container/grovsopor			
Fastighetsförsäkringar	39	40	42
Självrisk/reparation försäkringsskador		17	
Kabel-TV	60	61	62
Fastighetsskatt	37	41	42
Förbrukningsinventarier	3		
Övr förbrukningsinventarier/material	7	18	12
Kreditupplysning			
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	2	1	0
Styrelsearvode	35	37	40
Revisionsarvode	1	1	1
Förvaltningsarvoden	45	45	46
Förvaltningsarvode utöver avtal	1	7	2
Övriga förvaltningskostnader	7	14	15
Bankkostnader			
Övriga externa tjänster	2		
Löner till lokalvårdare	26	24	25
Retroaktiv fr o m 160401			
Löner till fastighetsskötare	75	77	79
Löner övriga		3	
Löner arvoden/vicevärd	21	22	22
Lagstadgade sociala avgifter	28	29	30
Premier FORA			
Styrelseutbildning			

Avskrivning byggnad	33	33	33
Avskrivning om- och tillbyggnader	150	150	150
Avskrivning inventarier			
RÖRELSENS KOSTNADER	1 583	1 787	1 949
RÖRELSENS RESULTAT	256	48	-109
Övriga ränteintäkter klientmedel	0	0	0
FINANSIELLA INTÄKTER	0	0	0
Räntekostnader fastighetslån	114	93	91
FINANSIELLA KOSTNADER	114	93	91
Statlig skatt			
RESULTAT	142	-45	-200
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		220	375
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-175	-175	-175
	-33	0	0

Beslut resultatdispositionen	18-06-30	19-06-30	20-06-30
Balanserat resultat enl BR	281	248	248
Yttre reparationsfond enl BR	819	994	949
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	-220	-375
Reservering till yttre reparationsfond	175	175	175
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	994	949	749

248

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter FROM:

Genomsnittlig avgift per 18-06-30 uppgår till 575 kr/kvm.

