

Årsredovisning för
BRF UTSIKTEN
785000-2614

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF UTSIKTEN, 785000-2614, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2019, föreningens 61:e räkenskapsår.

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF UTSIKTEN har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Furumovägen 10 och 12 i Gävle.
Postadress Furumovägen 10 nb 806 41 Gävle.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan upprättades 1979-12-04

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ola Sedvall, ordförande
Stefan Andersson, ledamot
Lennart Hemgren, ledamot
Sonny Fältström, ledamot
Anette Lodin, ledamot

Styrelseesuppleanter

Tord Westlund
Sofia Eng avflyttad från föreningen

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ola Sedvall, Stefan Andersson, Anette Lodin och Tord Westlund

Valberedning

Margareta Sedvall
Inger Bonnevier

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Gunilla Söderqvist med Sofia Haag Tuvén som revisorssuppleant.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2019.

Personal under året har varit

Roger Steinvall, Fastighetsskötare
Stefan Andersson, Vicevärd

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningen innehar fastighet Stigslund 43:5 som är bebyggda med 2 bostadshus om 9 våningar, innehållande 90 lägenheter med en sammanlagd yta av 5 421,6 m².

Antalet bostadsrättslägenheter uppgår till 90 st. Därutöver uthyres 8 varmgarage, 57 parkeringsplatser därav 44 med eluttag för motorvärmare samt 52 st. matkällare. Telenor Sverige AB hyr plats i 12; an för sin radiobasstation för mobiltelefoni.

Fastigheten har under året varit fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar.

Under året har 11 lägenheter bytt ägare.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1959 och har åsatts värdeår 1959. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsavgift framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Sedvanligt underhåll och energideklaration samt underhållsplan genomförts.

Planerat underhåll

Föreningen planerar endast sedvanligt underhåll den närmaste tiden.

Fastighetens tekniska status

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasadrenovering	1976 & 1977
Hissmotorer, linor m.m	1988
Stamrenovering (avlopp varm- och -kallvattenledningar)	1993
Badrumsrenoveringar	1993
Balkonger (ny platta och inglasning)	1993
Tak (ny takplåt)	1993
Golv tvättstugor	1995
Lägenhetsdörrar (Säkerhetsdörrar Daloc)	1995
Garageportar	1996
Gården ny el (Utomhusbelysning motorvärmare m.m.)	1997
Gården (kantsten, asfalt, planteringar m.m)	1998
Sophus	1998
Målkning av entréer	2000
Installation av datanät (bredband)	2002
Uppgradering av kabel-TVnät	2003
Nya circulationspumpar för värme och varmvatten	2003
Nya fönster och balkongdörrar	2004
Låssystem för samtliga dörrar i fastigheten	2008
Energideklaration av fastigheten	2009
Radonmätning	2009
Nya tvättmaskiner 8kg	2013
Tvättmaskiner 12 kg, torktumlare och torkskåp	2014
OVK	2015
Ny vattenmätarcentral	2016
Ny sopanläggning för matavfall och restsopor	2017
Energideklaration av fastigheten samt underhållsplan	2019

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Ingen höjning av årsavgiften under 2019.

Senaste höjning av årsavgiften med 3% fr o m 1 oktober 2016.

Budgeten inför 2020 utvisar inget höjningsbehov. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 502,37 kr/kvm.

Fonden för inre underhåll

Under 2019 har det avsatts 45 008 kr till den inre reparationsfonden.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2019 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under 2020.

Föreningen har en underhållsplan, avsättning för 2019 är 500 000 kr enligt förslag.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Övrigt

Styrelsen har beslutat att fr o m 2017

Överlåtelseavgift 2,5% av prisbasbeloppet belastar köparen.

Pantsättningsavgift 1% av prisbasbeloppet.

Andrahandsupplåtelseavgift uttages med 10% per år av prisbasbeloppet.

Enligt stadgar från och med 2016-12-05.

g SA Ad H SF

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 055 878	3 093 658	2 977 170	2 902 376
Resultat efter finansiella poster	876 726	896 592	747 613	575 177
Soliditet, %	79,5	78,1	75,9	79,2
Eget kapital	15 387 984	14 541 927	13 702 638	13 012 829
Taxeringsvärde	49 328 000	37 350 000	37 350 000	37 350 000
-Varav byggnad	36 297 000	27 172 000	27 172 000	27 172 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	502	502	488	488
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	531	568	401	415
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,1	0,0	0,1	0,1
Avsättn. underh.fond/kvm bostadsrättsyta	92	74	63	69
Avsättning yttre fond	500 000	400 000	340 000	373 500
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	55	64	67	67
Kassalikviditet %	379	283	172	800

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 510	6 515 752	6 123 849	851 588
Omföring fg års resultat			851 588	-851 588
Avsättning yttre fond		400 000	-400 000	
Årets resultat				831 718
Belopp vid årets slut	513 510	6 915 752	6 575 437	831 718

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	6 575 437
Årets resultat	831 719
Totalt	7 407 156
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt styrelsens förslag	-500 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	
I ny räkning balanseras	6 907 156

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

[Handwritten signatures]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 055 878	3 093 658
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 055 878	3 093 658
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 678 611	-1 623 428
Personalkostnader		-160 630	-186 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 956	-349 660
Summa rörelsekostnader		-2 137 197	-2 159 272
Rörelseresultat		918 681	934 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 975	-37 794
Summa finansiella poster		-41 955	-37 794
Resultat efter finansiella poster		876 726	896 592
Bokslutsdispositioner			
Förändring av inre fond		-45 008	-45 004
Summa bokslutsdispositioner		-45 008	-45 004
Resultat före skatt		831 718	851 588
Skatter			
Årets resultat		831 718	851 588

f SA Ad dH St.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 599 982	14 897 938
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 599 982	14 897 938
Summa anläggningstillgångar		14 599 982	14 897 938
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 215
Övriga fordringar		68 831	96 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 547	206 395
Summa kortfristiga fordringar		230 378	304 693
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 824 296	2 733 078
Summa kassa och bank		3 824 296	2 733 078
Summa omsättningstillgångar		4 054 674	3 037 771
SUMMA TILLGÅNGAR		18 654 656	17 935 709

S 80 H L H SE?

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		513 510	513 510
Yttre fond		6 915 752	6 515 752
Summa bundet eget kapital		<u>7 429 262</u>	<u>7 029 262</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 575 437	6 123 849
Årets resultat		831 718	851 588
Summa fritt eget kapital		<u>7 407 155</u>	<u>6 975 437</u>
Summa eget kapital		<u>14 836 417</u>	<u>14 004 699</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder	6	2 780 000	2 879 500
Summa långfristiga skulder		<u>2 780 000</u>	<u>2 879 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		110 817	8 531
Skatteskulder		2 899	2 787
Övriga kortfristiga skulder	7	679 576	664 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 947	375 233
Summa kortfristiga skulder		<u>1 038 239</u>	<u>1 051 510</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 654 656</u>	<u>17 935 709</u>

E. O. AdH SF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	2 %	2 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %	20 %

J. S. A. H. St.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 723 544	2 723 544
Garage och P-platser	104 518	104 371
Övriga intäkter	115 893	153 217
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	13 203	17 166
Bredband	98 720	95 360
Summa	3 055 878	3 093 658

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	37 606	15 807
Fastighetsel	204 740	206 473
Uppvärmning	578 011	603 336
Vatten	151 047	149 642
Hiss	60 494	52 048
Sophämtning	79 849	72 915
Snöröjning	31 050	45 735
Gräs/gård	6 309	
Sotning		35 730
Kabel-TV	120 869	112 298
Bredband	68 656	73 500
Fastighetsförsäkring	54 538	52 899
Fastighetsavgift	128 850	114 500
Övriga kostnader	17 860	12 092
	1 539 879	1 546 975
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	81 018	16 508
Redovisningstjänster	46 052	48 284
Medlems-och föreningsavgifter	11 661	11 661
	138 731	76 453
Summa:	1 678 610	1 623 428

Handwritten signature: J SA AdH SF.

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	14 897 934	14 897 934
Mark	9 154 995	9 154 995
	<u>24 052 929</u>	<u>24 052 929</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-9 154 991	-8 857 035
-Årets avskrivning enligt plan	-297 956	-297 956
	<u>-9 452 947</u>	<u>-9 154 991</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 599 982	14 897 938

Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	796 064	796 064
Nyanskaffningar	-	-
	<u>796 064</u>	<u>796 064</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-796 064	-744 360
-Årets avskrivning enligt plan	-	-51 704
	<u>-796 064</u>	<u>-796 064</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -315	2019-01-18	1,25	79 500	1 934 500
Stadshypotek -162	2019-02-28	1,25	20 000	945 000
			<u>99 500</u>	<u>2 879 500</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-99 500</u>
				2 780 000

S. SA Hl dHSt

Not 7 Övrig kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	99 500	99 500
Personalens källskatt	15 150	14 494
Sociala avgifter	13 359	13 737
Inre fond	551 567	537 228
	<u>679 576</u>	<u>664 959</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser som avser fastighetsinteckning


2019-12-31

Ställda panter och säkerheter 10 900 800 inom 10 900 800

Övriga eventalförpliktelser inga

Underskrifter

Gävle ^{20/11} 2020



Ola Sedvall



Anette Lodin



Lennart Hemgren



Stefan Andersson



Sonny Fältström

Min revisionsberättelse har lämnats den ³⁰ 14 2020



Gunilla Söderqvist
Revisor

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Utsikten

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Utsikten i Gävle för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. 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 en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen per 2019-12-31 med omslutning av 18'654'656 KRONOR fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GÄVLE 2020-04-30



Gunilla Söderqvist

Av föreningen vald revisor