

Årsredovisning för
Brf Övre Utkiken
769623-5477

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse brf Övre Utkiken, Strandvägen 92-94, 13562 Tyresö
Styrelsen för Brf Övre Utkiken, 769623-5477 får härmed avge årsredovisning för 1/1-31/12 2019.

Verksamheten

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter som ekonomi och driftsfrågor, underhåll samt avhållit protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft 3 möten under året.

Två föreningsdagar har genomförts, trädgårdsskötsel och övrigt underhåll stod på programmet. Glöggminglet helgen innan jul var populärt och planeras bli ett årligt inslag.

Under året har ingen parkeringsplats hyrts ut externt.

En bostadsrätt har bytt ägare under året.

Samfälligheten har haft ett par möten under 2019. Ett samarbete med föreningen Nedre utkiken har påbörjats under året. Tomtgränsen mot Nedre utkiken har satts ut av kommunen. Buskar kommer att planteras för märka ut gränsen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Payday Löner & Redovisning AB.
Serviceavtal för värme, vatten och ventilation är tecknat med Wahlings Installationservice AB, WIAB.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2011-08-26. Inflyttning skedde under december 2012. Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag. Det innebär att brf Övre utkiken är en svensk ekonomisk förening vars verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen ingår i samfällighetsföreningen för Strandängarna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tyresö Strand 1:566 i Tyresö.
Fastigheten består av 12 lägenheter, totalt BOA c:a 1 042m²
Föreningen disponerar 19 utvändiga parkeringsplatser.
Fastigheten har tecknats i Länsförsäkringar till fullvärde.
Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Styrelse och revisorer

Catrin Ullbrand ordförande
Anna Liljeberg ledamot
Viveka Karlsson ledamot
Samuel Blom ledamot
Greger Vallez ledamot

Revisor Monika Lagrelius

Flerårsöversikt
Medlemsinformation

Belopp i kr

Antal medlemmar vid årets början	19
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid årets slut	19

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	726 092	725 829	733 664	727 792
Resultat efter finansiella poster	-284 006	-330 437	-322 638	-486 701
Soliditet, %	78,4	78,4	78,4	78,3

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 179 804
årets resultat	-284 005
Totalt	-2 463 809
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	40 894
balanseras i ny räkning	-2 504 703
Summa	-2 463 809

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Intäkter	2	726 092	725 289
Övriga rörelseintäkter		2 975	30 662
Summa rörelseintäkter		729 067	755 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-418 516	-491 039
Personalkostnader	4	-19 319	-15 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-455 000	-455 000
Summa rörelsekostnader		-892 835	-961 678
Rörelseresultat		-163 768	-205 727
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-120 238	-124 710
Summa finansiella poster		-120 238	-124 710
Resultat efter finansiella poster		-284 006	-330 437
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-284 006	-330 437
Skatter			
Årets resultat		-284 006	-330 437

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	47 264 911	47 719 911
Summa materiella anläggningstillgångar		47 264 911	47 719 911
Summa anläggningstillgångar		47 264 911	47 719 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		138 602	13 034
Övriga fordringar		1 822	822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	6 559	4 382
Summa kortfristiga fordringar		146 983	18 238
Kassa och bank			
Kassa och bank		235 476	272 038
Summa kassa och bank		235 476	272 038
Summa omsättningstillgångar		382 459	290 276
SUMMA TILLGÅNGAR		47 647 370	48 010 187

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 635 000	39 635 000
Fond för yttre underhåll Brf		186 316	150 466
Summa bundet eget kapital		39 821 316	39 785 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 179 804	-1 813 517
Årets resultat		-284 006	-330 437
Summa fritt eget kapital		-2 463 810	-2 143 954
Summa eget kapital		37 357 506	37 641 512
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 036 250	10 237 250
Summa långfristiga skulder		10 036 250	10 237 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 057	29 216
Övriga skulder	11	4 619	9 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	225 938	92 925
Summa kortfristiga skulder		253 614	131 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 647 370	48 010 187

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt nedan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	100

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2

Intäkternas fördelning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	712 092	712 092
Hyror P-platser	14 000	13 200
Summa	726 092	725 292

Not 3
Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	9 567	33 241
Trappstädning entreprenad	29 900	29 900
Trädgård	4 320	532
Seviceavtal	23 791	52 670
Hiss	20 767	10 931
Rep. och underhåll fastighet	42 198	58 057
Förbrukningsmaterial	2 379	6 178
Summa	132 922	191 509
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	28 465	32 502
Värme	98 741	94 615
Vatten o avlopp	41 480	54 744
Sophämtning	21 381	15 700
Källsortering	14 958	14 381
Snöröjning	-	3 281
Fönsterputs	2 188	1 875
Sotning	-	-
Övrigt	12 661	26 569
Summa	219 874	243 667
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 929	12 148
Kabel-tv	6 620	6 620
Summa	17 549	18 768
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningsavgifter	8 020	5 159
Revisionsarvode (extern revisor)	-	-
Förvaltningsarvode	33 556	29 556
Korttidsinventarier	6 000	5 588
Bankkostnader	3 837	4 676
Inglasning av balkong	-	-
Fastighetsavgift	-	-7 884
Summa	51 413	37 095
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	421 758	491 039

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	14 700	11 900
Sociala kostnader	4 619	3 739
Summa	19 319	15 639
SUMMA PERSONALKOSTNADER	19 319	15 639

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	455 000	455 000
Summa	455 000	455 000

Not 6

Resultat från finansiella investeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Summa		
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	119 937	124 638
Övriga räntekostnader		72
Summa	119 937	124 710

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 500 000	45 500 000
Utgående anskaffningsvärde byggnader	45 500 000	45 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 280 089	-1 825 089
-Årets avskrivning enligt plan	-455 000	-455 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-2 735 089	-2 280 089
Mark:		
Strand 1:566	4 500 000	4 500 000
Summa mark	4 500 000	4 500 000
Redovisat värde vid årets slut	47 264 911	47 719 911
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark Strand 1:566	3 412 000	2 559 000
Summa	16 412 000	13 359 000
Bostäder	16 412 000	13 359 000

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	4 554	4 382
Samfällighetsavgift	2 005	
Summa	6 559	4 382

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	39 635 000	150 466	-2 179 804
Disposition enl årsstämmobeslut			
Reservering till yttre fond		35 850	
Årets resultat			-284 005
Vid årets slut	39 635 000	186 316	-2 463 809

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånebeteckning	Räntesats per bokslutsdatum	2019-12-31	Slutförfallodag
Nordea 3978 87 04816	1,30	3 259 250	2020-01-15
Nordea 3978 88 83222	1,27	3 428 000	2021-03-04
Nordea 3978 88 17815	1,26	3 349 000	2020-02-21
Summa		10 036 250	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen		884 000	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen		8 931 250	
Avgår kortfristig del av låneskuld		221 000	
Summa skulder till kreditinstitut		10 036 250	

Under 2019 har föreningen amorterat 61 000 kr på Nordealån 3978 87 04816, 80 000 kr på lån 3978 88 17815 och 60 000 kr på lån 3978 88 83222.

Not 11

Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt		3 570
Arbetsgivaravgifter	4 619	5 714
Summa	4 619	9 284

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	13 362	13 061
Hysesintäkter	181 623	60 541
EL och värme	16 252	19 323
Styrelsearvode	14 700	-
Föreningsavgifter		-
Revisionskostnader		-
Summa	225 937	92 925

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 465 000	10 465 000
Summa ställda säkerheter	10 465 000	10 465 000

Underskrifter

Tyresö 2020-06-02



Catrin Ullbrand



Anna Liljenberg



Viveka Karlsson



Samuel Kihlberg Blom

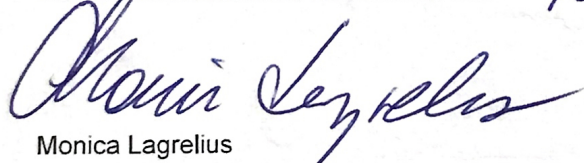
Remee



Greger Vallez

Min revisionsberättelse har lämnats den

2/6.20



Monica Lagrelius

REVISIONSBERÄTTELSE

Som revisor för Bostadsrättsföreningen Övre Utkiken har jag granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31 och får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Räkenskaperna är förda med god ordning och alla inkomster och utgifter är vederbörligen styrkta och konterade.

Den i styrelsens årsredovisning upptagna ställningen över föreningens ekonomi överensstämmer med bokföringen.

Då granskningen ej givit anledning till någon anmärkning, tillstyrker jag att resultat- och balansräkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Tyresö 2020-06-02



Monica Lagrelius

Föreningsvald revisor