

Årsredovisning för  
**Brf Övre Utkiken**  
769623-5477

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2020.

### Verksamheten

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

Två föreningsdagar har genomförts, trädgårdsskötsel och övrigt underhåll stod på programmet. En kompost för trädgårdsavfall har byggts och ett antal fruktträd har planterats.

Inga övriga sociala aktiviteter har genomförts på grund av pandemin.

En bostadsrätt har bytt ägare under året.

Samfälligheten har haft några möten under 2020. Trafiksituationen, laddstolpar och snöröjning har varit på agendan.

Samarbete med föreningen Nedre utkiken har fortsatt under året. Marklov är sökt för föreningarnas behov av trädfällning vid gränsen. Arboristkonsult har anlåtats och det har visat sig att vissa träd är döda och andra är rötskadade

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2020.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Payday Löner & Redovisning AB. Nytt avtal med Allabrf har tecknats och börjar gälla 1 januari 2021.

Serviceavtal för värme, vatten och ventilation är tecknat med Wahlings Installationservice AB, WIAB. Fastighetsservice, trädgårdsskötsel och snöröjning sköts av frivilliga inom föreningen. När det krävs köps tjänster in externt. Inga externa köp har gjorts under året.

Fuktundersökning har gjorts i vissa lägenheter efter att fogsador upptäckts. Ingen fukt förekommer i byggnaderna.

Bygglov för att glasa in balkongerna på översta våningen söktes av föreningen. Bygglovet beviljades inte med hänvisning till gestaltning och att det skulle innebära för stora förändringar i fastighetens utseende.

Styrelsen har utrett frågan om gemensamhet-el och beslutat att avvakta en tid .I samband med att laddstolpar blir aktuellt eller att solcellslösning är relevant kan det vara aktuellt att ta upp frågan igen. Nyttan bedöms av styrelsen inte vara i paritet med de resurser som ett byte skulle generera.

### 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 042m<sup>2</sup>  
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

<b>Antal medlemmar vid årets början</b>	<b>19</b>
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
<b>Antal medlemmar vid årets slut</b>	<b>19</b>

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	747 543	726 092	725 829	733 664
Resultat efter finansiella poster	-210 051	-284 006	-330 437	-322 638
Soliditet, %	79,0	78,4	78,4	78,4

## Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 512 544
årets resultat	-210 051
Totalt	-2 722 595
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	46 647
balanseras i ny räkning	-2 769 242
Summa	-2 722 595

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter	2	747 543	726 092
Övriga rörelseintäkter		7 201	2 975
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>754 744</u>	<u>729 067</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-366 082	-418 516
Personalkostnader	4	-26 281	-19 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-455 000	-455 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-847 363</u>	<u>-892 835</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-92 619</u>	<u>-163 768</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-117 432	-120 238
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-117 432</u>	<u>-120 238</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-210 051</u>	<u>-284 006</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-210 051</u>	<u>-284 006</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-210 051</u>	<u>-284 006</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	46 809 911	47 264 911
Summa materiella anläggningstillgångar		46 809 911	47 264 911
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 809 911	47 264 911
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		13 034	138 602
Övriga fordringar		-6	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 866	6 559
Summa kortfristiga fordringar		23 894	146 983
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		208 043	235 476
Summa kassa och bank		208 043	235 476
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		231 937	382 459
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		47 041 848	47 647 370

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 635 000	39 635 000
Fond för yttre underhåll Brf		227 210	186 316
Summa bundet eget kapital		39 862 210	39 821 316
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 512 544	-2 179 804
Årets resultat		-210 051	-284 006
Summa fritt eget kapital		-2 722 595	-2 463 810
<b>Summa eget kapital</b>		37 139 615	37 357 506
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 835 250	10 036 250
Summa långfristiga skulder		9 835 250	10 036 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		28 905	23 057
Övriga skulder	11	6 281	4 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	31 797	225 938
Summa kortfristiga skulder		66 983	253 614
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		47 041 848	47 647 370

## 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

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	728 443	712 092
Hyror P-platser	16 400	14 000
El P-platser	2 700	
<b>Summa</b>	<b>747 543</b>	<b>726 092</b>

**Not 3**  
**Driftskostnader**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad		9 567
Trappstädning entreprenad	29 900	29 900
Trädgård	20 588	4 320
Seviceavtal	21 544	23 791
Hiss	11 449	20 767
Rep. och underhåll fastighet	29 601	42 198
Förbrukningsmaterial		2 379
<b>Summa</b>	<b>113 082</b>	<b>132 922</b>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Fastighetsel	13 957	28 465
Värme	69 453	98 741
Vatten o avlopp	51 811	41 480
Sophämtning	19 182	21 381
Källsortering	15 250	14 958
Snöröjning		-
Fönsterputs		2 188
Sotning		-
Övrigt	27 748	12 661
<b>Summa</b>	<b>197 401</b>	<b>219 874</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	11 239	10 929
Kabel-tv	6 603	6 620
<b>Summa</b>	<b>17 842</b>	<b>17 549</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Föreningsavgifter	6 015	8 020
Revisionsarvode (extern revisor)		-
Förvaltningsarvode	30 072	33 556
Korttidsinventarier		6 000
Bankkostnader	1 670	3 837
Inglasning av balkong		-
Fastighetsavgift		-
<b>Summa</b>	<b>37 757</b>	<b>51 413</b>
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>366 082</b>	<b>421 758</b>



#### Not 4 Anställda och personalkostnader

##### *Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader*

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearvoden	20 000	14 700
Sociala kostnader	6 281	4 619
<b>Summa</b>	<b>26 281</b>	<b>19 319</b>
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>26 281</b>	<b>19 319</b>

#### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader	455 000	455 000
<b>Summa</b>	<b>455 000</b>	<b>455 000</b>

#### Not 6 Resultat från finansiella investeringar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>Ränteintäkter</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	_____	_____
<b>Summa</b>		
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	117 432	119 937
Övriga räntekostnader	_____	_____
<b>Summa</b>	<b>117 432</b>	<b>119 937</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	45 500 000	45 500 000
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>45 500 000</b>	<b>45 500 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 735 089	-2 280 089
-Årets avskrivning enligt plan	-455 000	-455 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 190 089</b>	<b>-2 735 089</b>
<b>Mark:</b>		
Strand 1:566	4 500 000	4 500 000
<b>Summa mark</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 809 911</b>	<b>47 264 911</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark Strand 1:566	3 412 000	3 412 000
<b>Summa</b>	<b>16 412 000</b>	<b>16 412 000</b>
Bostäder	16 412 000	16 412 000

## Not 8

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	4 771	4 382
Samfällighetsavgift	2 005	2 005
Bostadsrätterna Sverige	4 090	
<b>Summa</b>	<b>10 866</b>	<b>6 387</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat inkl. årets resultat</i>
Vid årets början	39 635 000	186 316	-2 471 650
Disposition enl årsstämmobeslut		40 894	-40 894
Årets resultat			-210 051
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 635 000</b>	<b>227 210</b>	<b>-2 722 595</b>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Lånebeteckning</i>	<i>Räntesats per bokslutsdatum</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>Slutförfallodag</i>
Nordea 3978 88 83222	1,09	3 348 000	2021-03-04
Nordea 3978 89 79983	1,06	3 198 250	2024-01-17
Nordea 3978 89 54839	1,14	3 289 000	2025-02-19
<b>Summa</b>		<b>9 835 250</b>	

Låneskuld med förfallodag mellan  
2 och 5 år efter balansdagen 884 000

Låneskuld med förfallodag senare  
än 5 år efter balansdagen 8 730 250

Avgår kortfristig del av låneskuld 221 000

**Summa skulder till kreditinstitut 9 835 250**

Under 2020 har föreningen amorterat 80 000 kr på Nordealån 3978 88 83222, 61 000 kr på Nordealån 3978 89 79983 och 60 000 kr på Nordealån 3978 89 54839.

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Arbetsgivaravgifter	6 281	4 619
<b>Summa</b>	<b>6 281</b>	<b>4 619</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntekostnader	11 797	13 362
Hysesintäkter		181 623
EL och värme		16 252
Styrelsearvode	20 000	14 700
Föreningsavgifter		-
Revisionskostnader		-
<b>Summa</b>	<b>31 797</b>	<b>225 937</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 465 000	10 465 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 465 000</b>	<b>10 465 000</b>

### Underskrifter

Tyresö 2021-

Catrin Ullbrand

Anna Liljenberg

Viveka Karlsson

Samuel Blom

Greger Vallez

Min revisionsberättelse har lämnats den

Monica Lagrelius