

Årsredovisning för
BRF UTSIKTEN
785000-2614

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF UTSIKTEN, 785000-2614, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2020, föreningens 62: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 - 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 2020-09-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Styrelseesuppleanter

Tord Vestlund
Roger Larsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Lennart Hemgren, Sonny Fältström och Roger Larsson

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 6 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämman hölls den 2 sep 2020.

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 8 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.

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
Bredband från Gavle Net levererar 100 Mbit till samtliga lägenheter och ingår i månadsavgiften	2020

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Ingen höjning av årsavgiften under 2020.

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

Budgeten inför 2021 utvisar höjningsbehov på 3,5%. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 502,37 kr/kvm.

Fonden för inre underhåll

Under 2020 har det avsatts 45 004 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 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under 2021.

Föreningen har en underhållsplan, avsättning för 2020 är 500 000 kr enligt förslag.

Ekonomisk förvaltning

Nytt 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.

S. SA JHSt

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har inte känt av epedemin under 2020.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 978 131	3 055 878	3 093 658	2 977 170
Resultat efter finansiella poster	917 577	876 726	896 592	747 613
Soliditet, %	80,8	79,5	78,1	75,9
Eget kapital	16 239 107	15 387 984	14 541 927	13 702 638
Taxeringsvärde	49 328 000	49 328 000	37 350 000	37 350 000
-Varav byggnad	36 297 000	36 297 000	27 172 000	27 172 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	502	502	502	488
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	513	531	568	415
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,1	0,1	0,0	0,1
Avsättn. underh.fond/kvm bostadsrättsyta	92	92	74	63
Avsättning yttre fond	500 000	500 000	400 000	340 000
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	55	55	64	67
Kassalikviditet %	488	379	283	172

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 510	6 915 752	6 575 437	831 718
Omföring fg års resultat			831 718	-831 718
Avsättning yttre fond		500 000	-500 000	
Årets resultat				872 573
Belopp vid årets slut	513 510	7 415 752	6 907 156	872 573

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	6 907 156
Årets resultat	872 573
Totalt	7 779 729
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	7 279 729

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

[Handwritten signature]

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 978 131	3 055 878
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 978 131	3 055 878
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 605 891	-1 678 611
Personalkostnader		-108 194	-160 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 956	-297 956
Summa rörelsekostnader		-2 012 041	-2 137 197
Rörelseresultat		966 090	918 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 781	-41 975
Summa finansiella poster		-48 513	-41 955
Resultat efter finansiella poster		917 577	876 726
Bokslutsdispositioner			
Förändring av inre fond		-45 004	-45 008
Summa bokslutsdispositioner		-45 004	-45 008
Resultat före skatt		872 573	831 718
Skatter			
Årets resultat		872 573	831 718

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 302 026	14 599 982
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 302 026	14 599 982
Summa anläggningstillgångar		14 302 026	14 599 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-5 368	-
Övriga fordringar		62 250	68 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 263	161 547
Summa kortfristiga fordringar		155 145	230 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 986 598	3 824 296
Summa kassa och bank		4 986 598	3 824 296
Summa omsättningstillgångar		5 141 743	4 054 674
SUMMA TILLGÅNGAR		19 443 769	18 654 656

S. S. Ad. S.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		513 510	513 510
Yttre fond		7 415 752	6 915 752
Summa bundet eget kapital		7 929 262	7 429 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 907 156	6 575 437
Årets resultat		872 573	831 718
Summa fritt eget kapital		7 779 729	7 407 155
Summa eget kapital		15 708 991	14 836 417
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder	6	2 680 500	2 780 000
Summa långfristiga skulder		2 680 500	2 780 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 044	110 817
Skatteskulder		2 187	2 899
Övriga kortfristiga skulder	7	660 295	679 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 752	244 947
Summa kortfristiga skulder		1 054 278	1 038 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 443 769	18 654 656

Handwritten signature: J. S. A. S. F.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	2 %	2 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %	20 %

[Handwritten signature]

Not 2 Intäkternas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 723 544	2 723 544
Garage och P-platser	103 708	104 518
Övriga intäkter	67 800	115 893
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	17 639	13 203
Bredband	65 440	98 720
Summa	2 978 131	3 055 878

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	40 556	38 074
Fastighetsel	169 947	204 740
Uppvärmning	553 529	578 011
Vatten	182 440	151 047
Hiss	67 961	60 494
Sophämtning	72 679	79 849
Snöröjning	29 808	31 050
Gräs/gård		4 469
Kabel-TV	117 567	120 869
Bredband	103 385	68 656
Fastighetsförsäkring	56 382	54 538
Fastighetsavgift	133 890	130 222
Övriga kostnader	1 874	17 860
	1 530 018	1 539 879
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	12 451	81 018
Redovisningstjänster	50 614	46 052
Medlems-och föreningsavgifter	12 808	11 661
	75 873	138 731
Summa:	1 605 891	1 678 610

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-9 452 947	-9 154 991
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-297 956</u>	<u>-297 956</u>
	-9 750 903	-9 452 947
Redovisat värde vid årets slut	<u>14 302 026</u>	<u>14 599 982</u>

Not 5 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	796 064	796 064
Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	796 064	796 064
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-796 064</u>	<u>-796 064</u>
	-796 064	-796 064
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -315	2021-01-20	1,75	79 500	1 855 000
Stadshypotek -162	2021-03-01	1,75	<u>20 000</u>	<u>925 000</u>
			99 500	2 780 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				<u>-99 500</u>
				2 680 500

4 57 HSP

Not 7 Övrig kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	99 500	99 500
Personalens källskatt	15 250	15 150
Sociala avgifter	15 428	13 359
Inre fond	530 117	551 567
	<u>660 295</u>	<u>679 576</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser som avser fastighetsinteckning

	2020-12-31
Ställda panter och säkerheter	10 900 800 inom 10 900 800
Övriga eventualförpliktelser	inga

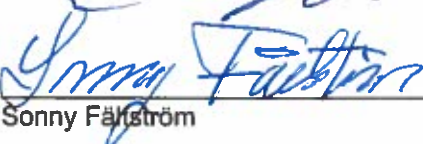
Underskrifter

Gävle / 2021


Ola Sedvall


Lennart Hemgren


Stefan Andersson


Sonny Fälsström

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021


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/anspråktagande 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

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Utsikten i Gävle för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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. Jag 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. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

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

att resultat- och balansräkningen per 2020-12-31 med omslutning av 19'443'769 KRONOR fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämman hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenligt tid.

GÄVLE 2021-05-18



Gunilla Söderqvist
Av föreningen vald revisor