



Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Utsikten

Org nr 789200-5674

Styrelsen för Brf Utsikten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 21,4 %.

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 2019-10-24 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 4 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Bengt Östling.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d 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.

Byte av staket 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 140 767 kronor där ingår bl a byte av trapphusbelysning. Planenligt underhåll uppgår till 403 006 kronor avseende byte cirkulationspump samt renovering av tegelfasad m m. Av kostnaden föreslås 384 631 kronor att belasta underhållsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

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

Föreningen hade vid årets början 50 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 51 vid årets slut.

Årsavgifterna har legat oförändrade under verksamhetsåret. Styrelsen har beslutat om en höjning med 3 % fr o m 2021-01-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor).

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	1 805	1 828	1 834	1 826
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-211	-44	142	123
Soliditet (%)	21,6	24,0	24,2	22,2
Kassalikviditet (%)	305,6	333,5	314,5	248,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	175	175	175	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	949	994	819	669
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	575	575	575	575
Lån kronor per kvm yta	1 568	1 591	1 615	1 639

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	993 980	248 197	-45 288	1 572 848
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		175 000	-175 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-220 000	220 000		
Balanseras i ny räkning			-45 288	45 288	
Årets resultat				-211 344	-211 344
Belopp vid årets utgång	375 960	948 980	247 908	-211 344	1 361 504

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	247 908
årets förlust	-211 344
	36 564

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	175 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-384 631
i ny räkning överföres	246 195
	36 564

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 805 428	1 827 805
Övriga rörelseintäkter		10 424	7 058
Summa rörelseintäkter		1 815 852	1 834 863
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 483 167	-1 325 903
Övriga externa kostnader	5	-87 330	-86 606
Personalkostnader	6	-181 711	-191 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 467	-183 467
Summa rörelsekostnader		-1 935 676	-1 787 378
Rörelseresultat		-119 824	47 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 540	-92 783
Summa finansiella poster		-91 520	-92 773
Resultat efter finansiella poster		-211 344	-45 288
Årets resultat		-211 344	-45 288

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 860 477	5 043 944
Summa materiella anläggningstillgångar		4 860 477	5 043 944
Summa anläggningstillgångar		4 860 477	5 043 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	663
Övriga fordringar	8	1 345 332	1 426 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 397	49 211
Summa kortfristiga fordringar		1 394 729	1 476 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		44 917	44 917
Summa kassa och bank		44 917	44 917
Summa omsättningstillgångar		1 439 646	1 521 294
SUMMA TILLGÅNGAR		6 300 123	6 565 238

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		375 960	375 960
Yttre reparationsfond		948 980	993 980
Summa bundet eget kapital		1 324 940	1 369 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		247 908	248 197
Årets resultat		-211 344	-45 288
Summa fritt eget kapital		36 564	202 908
Summa eget kapital		1 361 504	1 572 848
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 467 584	4 536 172
Summa långfristiga skulder		4 467 584	4 536 172
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	68 588	68 588
Leverantörsskulder		67 306	48 760
Skatteskulder		4 801	4 102
Övriga skulder	12	139 088	157 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	191 252	177 618
Summa kortfristiga skulder		471 036	456 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 300 123	6 565 238

Kassaflödesanalys	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-119 824	47 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		183 467	183 467
Erhållen ränta		20	10
Erlagd ränta		-91 640	-92 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-27 977	138 079
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-23	72
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		14 918	-7 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 083	130 415
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-68 588	-68 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68 588	-68 588
Årets kassaflöde		-81 671	61 827
Likvida medel vid årets början		1 467 794	1 405 967
Likvida medel vid årets slut	14	1 386 123	1 467 794

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 planenligt 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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	204 000	204 000
Hysesintäkter garage och p-platser	33 500	33 600
Årsavgifter bostäder	1 505 952	1 505 952
Hysesbortfall ./.	-1 200	-1 200
Debiterade elavgifter	63 176	85 453
Övriga ersättningar och intäkter	1 080	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 344	6 878
	1 815 852	1 834 863

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	140 767	41 952
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	403 006	322 300
	543 773	364 252

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Besiktning / Serviceavtal	43 780	44 298
Yttre skötsel / Snöröjning	53 500	56 663
Fastighetsel	158 313	156 806
Uppvärmning	362 714	346 906
Vatten	128 788	150 706
Sophämtning	47 946	47 556
Fastighetsförsäkring	40 565	39 620
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	16 723
Kabel-TV / Internet	62 254	60 838
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	41 535	41 535
	939 395	961 651

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	17 950	15 813
Revisionsarvode	800	800
Förvaltningsarvode	46 135	52 041
Övriga förbrukningsinventarier/material	22 445	17 952
	87 330	86 606

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	37 400	37 200
Löner till lokalvårdare	24 074	23 506
Löner till fastighetsskötare	78 223	76 619
Löner övriga	0	3 000
Löner/arvode vicevärd	22 000	21 600
Kostnadsersättningar	0	240
Sociala avgifter	19 814	29 037
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	181 711	191 402

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
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	-4 574 767	-4 391 300
Årets avskrivningar	-183 467	-183 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 758 234	-4 574 767
Utgående redovisat värde	4 860 477	5 043 944
Taxeringsvärden byggnader	9 403 000	9 403 000
Taxeringsvärden mark	2 433 000	2 433 000
	11 836 000	11 836 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	3 626	3 626
Momsfordran	500	0
Avräkningskonto Simpleko AB	1 341 206	1 422 877
	1 345 332	1 426 503

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	33 645	33 836
Förutbetald kabel-TV	15 752	15 375
	49 397	49 211

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek AB	1,35	2021-06-30	1 746 771	1 765 355
Stadshypotek AB	2,4	2020-09-01	2 789 401	2 839 405
			4 536 172	4 604 760
Kortfristig del av långfristig skuld			-68 588	-68 588

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 193 232 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 624 000	7 624 000
	7 624 000	7 624 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Inre reparationsfond	105 225	120 570
Källskatter	20 636	20 346
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 332	13 404
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 895	2 830
	139 088	157 150

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

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	5 579	5 679
Förskottsbetalda hyror och avgifter	155 231	137 350
Upplupna uppvärmningskostnader	16 271	16 266
Upplupna elavgifter	12 571	10 323
Beräknat arvode för revision	1 600	800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 200
	191 252	177 618

Not 14 Likvida medel

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning Klientmedel	1 341 206	1 422 877
Kassamedel	500	500
Banktillgodohavanden	44 417	44 417
	1 386 123	1 467 794

Timrå



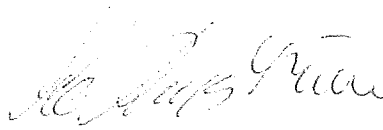
Inger Zetterqvist
Ordförande



Bengt Östling



Sara Lodin

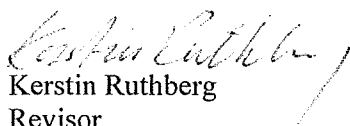


Bo Bergström



Åke Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Kerstin Ruthberg
Revisor

Revisionsberättelse 2020

Bostadsrättsföreningen Utsikten

Org.nr 789200-5674

Föreningens räkenskaper har genomförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsförvaltning AB), samt granskats 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 fyra 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 25 september 2020


Kerstin Ruthberg

4570 Brf Utsikten
Timrå

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	18/19	19/20	20/21
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter lokaler	204	204	207
Hysesintäkter p-platser	34	34	34
Årsavgifter bostäder	1 506	1 506	1 528
Hysesbortfall (outhyrt) ./.	-1	-1	
Avsättning inre rep.fond ./.	0	0	0
Debiterad el moms		17	70
Debiterade avgifter	85	46	0
Övriga intäkter	0	0	0
Fakturerade kostnader	7	10	0
RÖRELSENS INTÄKTER	1 835	1 816	1 839
Städning entr.	0	0	5
Obligatorisk ventilationskontroll			
Besiktning hiss	2	2	2
Serviceavtal	42	42	45
Energideklarationer			
Yttre skötsel	57	54	62
Avg tillsyn räddningstjänsten			3
Löpande reparationer/underhåll	42	141	100
Planenligt underhåll	315	385	
Planenligt underhåll lokal	7	18	
Elavgifter	157	158	163
Uppvärmning	347	363	375
Vatten & avlopp	151	129	140
Sophämtning	47	48	50
Container/grovsopor			
Fastighetsförsäkringar	40	41	42
Självrisk/reparation försäkringsskador	17		
Kabel-TV	61	62	65
Fastighetsskatt	41	42	42
Förbrukningsinventarier			
Övr förbrukningsinventarier/material	18	22	20
Kreditupplysning			
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	1	1	0
Styrelsearvode	37	37	40
Revisionsarvode	1	1	1
Förvaltningsarvoden	45	46	48
Förvaltningsarvode utöver avtal	7		2
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad			
Momsarvode IMD		2	4
Övriga förvaltningskostnader	14	15	15
Bankkostnader			
Övriga externa tjänster			
Löner till lokalvårdare	24	24	25
Retroaktiv fr o m 160401			
Löner till fastighetsskötare	77	78	80
Löner övriga	3		
Löner arvoden/vicevärd	22	22	22
Lagstadgade sociala avgifter	29	20	30
Premier FORA			
Styrelseutbildning			

Avskrivning byggnad	33	33	33
Avskrivning om- och tillbyggnader	150	150	150
Avskrivning inventarier			
RÖRELSENS KOSTNADER	1 787	1 936	1 564
RÖRELSENS RESULTAT	48	-120	275
Övriga ränteutgifter klientmedel	0	0	0
FINANSIELLA INTÄKTER	0	0	0
Räntekostnader fastighetslån	93	91	65
FINANSIELLA KOSTNADER	93	91	65
Statlig skatt			
RESULTAT	-45	-211	210
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	220	385	
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-175	-175	-210
	0	-1	0

Beslut resultatdispositionen	19-06-30	20-06-30	21-06-30
Balanserat resultat enl BR	248	248	247
Yttre reparationsfond enl BR	994	949	739
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-220	-385	0
Reservering till yttre reparationsfond	175	175	210
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	949	739	949

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 3% FROM: 2021-01-01

Genomsnittlig avgift per 20-06-30 uppgår till 575 kr/kvm.