

Årsredovisning för

Brf Övre Utkiken

769623-5477

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

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 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 anlitats 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 Installationsservice 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 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	747 543	726 092	725 829	733 664
Resultat efter finansiella poster	-236 790	-284 006	-330 437	-322 638
Soliditet, %	78,9	78,4	78,4	78,4

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 512 544
årets resultat	-236 790
Totalt	-2 749 334
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	46 647
balanseras i ny räkning	-2 795 981
Summa	-2 749 334

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>
Rörelseintäkter			
Intäkter	2	747 543	726 092
Övriga rörelseintäkter		7 201	2 975
Summa rörelseintäkter		<u>754 744</u>	<u>729 067</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-392 821	-418 516
Personalkostnader	4	-26 281	-19 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-455 000	-455 000
Summa rörelsekostnader		<u>-874 102</u>	<u>-892 835</u>
Rörelseresultat		<u>-119 358</u>	<u>-163 768</u>
Finansiella poster	6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 432	-120 238
Summa finansiella poster		<u>-117 432</u>	<u>-120 238</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-236 790</u>	<u>-284 006</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-236 790</u>	<u>-284 006</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-236 790</u>	<u>-284 006</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 809 911	47 264 911
Summa materiella anläggningstillgångar		46 809 911	47 264 911
Summa anläggningstillgångar		46 809 911	47 264 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	138 602
Övriga fordringar		-6	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 866	6 559
Summa kortfristiga fordringar		10 860	146 983
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		208 043	235 476
Summa kassa och bank		208 043	235 476
Summa omsättningstillgångar		218 903	382 459
SUMMA TILLGÅNGAR		47 028 814	47 647 370

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<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		-236 790	-284 006
Summa fritt eget kapital		-2 749 334	-2 463 810
Summa eget kapital		37 112 876	37 357 506
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 835 250	10 036 250
Summa långfristiga skulder		9 835 250	10 036 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 905	23 057
Övriga skulder	11	6 281	4 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	45 502	225 938
Summa kortfristiga skulder		80 688	253 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 028 814	47 647 370

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	100

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar 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	
Summa	747 543	726 092

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel och städning		
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
Summa	113 082	132 922
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	18 077	28 465
Värme	79 038	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
Summa	211 106	219 874
Övriga driftskostnader		
Försäkring	11 239	10 929
Kabel-tv	6 603	6 620
Summa	17 842	17 549
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningsavgifter	6 015	8 020
Revisionsarvode (extern revisor)		-
Förvaltningsarvode	30 072	33 556
Förluster på kundfordringar	13 034	
Korttidsinventarier		6 000
Bankkostnader	1 670	3 837
Inglasning av balkong		-
Fastighetsavgift		-
Summa	50 791	51 413
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	392 821	421 758

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

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

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	455 000	455 000
Summa	455 000	455 000

Not 6 Resultat från finansiella investeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Summa		
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	117 432	119 937
Övriga räntekostnader		
Summa	117 432	119 937

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 500 000	45 500 000
Utgående anskaffningsvärde byggnader	45 500 000	45 500 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 735 089	-2 280 089
-Årets avskrivning enligt plan	-455 000	-455 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-3 190 089	-2 735 089
Mark:		
Strand 1:566	4 500 000	4 500 000
Summa mark	4 500 000	4 500 000
Redovisat värde vid årets slut	46 809 911	47 264 911
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark Strand 1:566	3 412 000	3 412 000
Summa	16 412 000	16 412 000
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	
Summa	10 866	6 387

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			-236 790
Vid årets slut	39 635 000	227 210	-2 749 334

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånebeteckning	Räntesats per bokslutsdatum	2020-12-31	Slutförfallodag
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
Summa		9 835 250	

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

	2020-12-31	2019-12-31
Arbetsgivaravgifter	6 281	4 619
Summa	6 281	4 619

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	11 797	13 362
Hysesintäkter		181 623
EL och värme	13 705	16 252
Styrelsearvode	20 000	14 700
Föreningsavgifter		-
Revisionskostnader		-
Summa	45 502	225 937

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

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

Underskrifter

Tyresö 2021-

Catrin Ullbrand

Anna Liljenberg

Viveka Karlsson

Samuel Blom

Gregorio Vallez

Min revisionsberättelse har lämnats den

Monica Lagrelius