
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Utsikten
Org nr: 773200-0620



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Utsikten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-03.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 210% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -22 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mörmon 51: i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Tallvägen 8 och 10 i Skoghall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	72
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	36
Antal p-platser	60

Total tomtarea	10 440 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 082 m ²
Total bostadsarea	7 082 m ²

Årets taxeringsvärde	52 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 971 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-tv	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 2 529 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 812 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 281 tkr (181 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Hissbyte Tallvägen 8	2015 - 2016	
Ombyggnad av undercentral	2016	
Takfläktar	2016	
Baksidesentreér	2017	Renovering av golv, vägg och tak
Underhåll	2018	Underhåll värme och ventilation

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Bostäder	15 160
Gemensamma utrymmen	70 443
Hissbyte Tallvägen 10	2 287 100
Huskropp utvändigt	122 301
Markytor	20 582
Garage och p-platser	13 639

Byte av hiss Tallvägen 10, brandskyddsåtgärder samt byte av branddörrar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Janne Hesselstedt	Ordförande	2020
Anneli Lindstedt	Sekreterare	2020
Eva Herlitz	Vice ordförande	2021
Henrik Simonsson	Ledamot	2020
Håkan Lidh	Ledamot	2021
Kurt Lidén	Ledamot	2021
Susanna Levinsson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Violet Janäng	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Johansson	Auktoriserad revisor	2020
Tommy Kruse	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Engström	2020
Heikki Ojala	2020
Stig-Lennart Johansson	2020
Emma Stendahl	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 936	5 858	5 856	5 858	5 691
Årets resultat	-717	-89	1 226	152	-323
Resultat exklusive avskrivningar	-22	606	1 920	847	426
Balansomslutning	32 087	34 603	34 985	34 115	34 567
Soliditet %	9	10	11	7	7

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	285 600	2 400 220	993 295	-89 166
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-89 166	89 166
Reservering underhållsfond		1 280 000	-1 280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 529 225	2 529 225	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-717 322
Vid årets slut	285 600	2 650 995	653 354	-717 322

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	904 129
Årets resultat	-717 322
Extra reservering till underhållsfond enligt stämmobeslut 2019	-1 500 000
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 529 225
Summa	-63 968

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 63 968**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 936 116	5 857 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 206	533 519
Summa rörelseintäkter		6 216 322	6 391 264
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 899 092	-4 315 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-639 412	-640 196
Personalkostnader	Not 6	-142 361	-153 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 009	-695 009
Summa rörelsekostnader		-6 375 874	-5 803 627
Rörelseresultat		-159 552	587 637
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 370	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 860	4 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-571 000	-680 881
Summa finansiella poster		-557 770	-676 803
Resultat efter finansiella poster		-717 322	-89 166
Årets resultat		-717 322	-89 166

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 135 498	29 830 507
Summa materiella anläggningstillgångar		29 135 498	29 830 507
Summa anläggningstillgångar		29 135 498	29 830 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna lägenheter		92 731	92 731
Summa finansiella anläggningstillgångar		92 731	92 731
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	35 453	26 097
Övriga fordringar	Not 13	466 370	466 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	210 973	210 621
Summa kortfristiga fordringar		712 796	703 088
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 145 765	3 976 878
Summa kassa och bank		2 145 765	3 976 878
Summa omsättningstillgångar		2 841 454	4 772 698
Summa tillgångar		32 086 790	34 603 204

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	285 600	285 600
Fond för yttre underhåll	2 650 995	2 400 220
Summa bundet eget kapital	2 936 595	2 685 820
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	653 354	993 295
Årets resultat	-717 322	-89 166
Summa fritt eget kapital	-63 968	904 129
Summa eget kapital	2 872 627	3 589 949
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 127 206
Summa långfristiga skulder	27 127 206	28 735 206
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 17	68 766
Skatteskulder	Not 18	32 988
Övriga skulder	Not 19	537 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	0
Summa kortfristiga skulder	677 706	686 616
Summa eget kapital och skulder	1 307 498	1 054 041
	2 086 958	2 278 050
Summa eget kapital och skulder	32 086 790	34 603 204

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 657 076	5 583 349
Hyror, garage	165 896	162 708
Hyror, p-platser	128 564	113 149
Hyror, övriga	0	9 679
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 161	-4 756
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 259	-6 384
Summa nettoomsättning	5 936 116	5 857 745

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	22 222	18 796
Fakturerade kostnader	4 680	3 960
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	2
Återvunna fordringar	2 795	0
Övriga rörelseintäkter	250 505	510 761
Summa övriga rörelseintäkter	280 206	533 519

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 529 225	-1 710 499
Reparationer	-191 252	-301 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 200	-128 913
Försäkringspremier	-57 040	-59 368
Kabel- och digital-TV	-276 549	-140 631
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 075	-57 807
Serviceavtal	-13 620	0
Obligatoriska besiktningar	-6 563	-8 469
Snö- och halkbekämpning	-31 856	-41 124
Statuskontroll	0	-208 407
Drift och förbrukning, övrigt	-5 203	-17 774
Förbrukningsinventarier	-17 206	-20 900
Fordons- och maskinkostnader	-268	-188
Vatten	-541 934	-526 575
Fastighetsel	-465 191	-443 029
Uppvärmning	-396 235	-498 523
Sophantering och återvinning	-135 765	-133 654
Förvaltningsarvode drift	-72 909	-18 151
Summa driftkostnader	-4 899 092	-4 315 198

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-558 207	-546 502
Lokalkostnader	-10 168	-23 619
Annonsering och reklam	0	4 400
IT-kostnader	-1 818	-8 089
Arvode, yrkesrevisorer	-18 513	-20 412
Övriga förvaltningskostnader	-11 920	-10 856
Kreditupplysningar	-8 325	-8 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 209	-17 708
Kontorsmateriel	-749	-1 357
Telefon och porto	0	-1 451
Bankkostnader	-2 341	-5 878
Övriga externa kostnader	-7 162	0
Summa övriga externa kostnader	-639 412	-640 196

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sammanträdesarvoden	-9 200	-9 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-12 000
Sociala kostnader	-27 161	-32 025
Summa personalkostnader	-142 361	-153 225

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-695 009	-695 009
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-695 009	-695 009

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 370	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 370	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	566	401
Övriga ränteintäkter	7 294	3 677
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 860	4 078

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-570 670	-680 821
Övriga räntekostnader	-330	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-571 000	-680 881

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 311 098	34 311 098
Mark	5 351 960	5 351 960
	39 663 058	39 663 058
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 663 058	39 663 058

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 832 551	-9 137 542
	-9 832 551	-9 137 542

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-695 009	-695 009
	-695 009	-695 009

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 527 560	-9 832 551
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	29 135 498	29 830 507
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 783 538	24 478 547
Mark	5 351 960	5 351 960

Taxeringsvärden

Bostäder	52 400 000	42 971 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	52 400 000	42 971 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 000 000</i>	<i>34 027 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>8 944 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 194	61 034
Kundfordringar	72 714	70 557
Osäkra hyres- och kundfordringar	-48 455	-105 494
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	35 453	26 097

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	466 370	466 370
Summa övriga fordringar	466 370	466 370

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 393	10 074
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 457	140 505
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 111	60 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 012	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 973	210 621

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 497 701	1 035 963
Transaktionskonto	648 064	2 940 916
Summa kassa och bank	2 145 765	3 976 878

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	27 127 206	28 735 206
Långfristig skuld vid årets slut	27 127 206	28 735 206

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,26%	2020-05-06	8 183 789,00	0,00	0,00	8 183 789,00
SBAB	1,02%	2020-11-20	2 682 000,00	0,00	1 008 000,00	1 674 000,00
SBAB	1,30%	2021-05-10	9 220 945,00	0,00	0,00	9 220 945,00
SBAB	1,16%	2024-05-10	9 256 472,00	0,00	600 000,00	8 656 472,00
Summa			29 343 206,00	0,00	1 608 000,00	27 735 206,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 608.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 608.000 kr årligen

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	68 766	537 393
Summa leverantörsskulder	68 766	537 393

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	32 988	0
Summa skatteskulder	32 988	0

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga låneskulder	608 000	608 000
Skuld sociala avgifter och skatter	65 698	68 927
Avräkning hyror och avgifter	0	5 964
Avräkning lön	0	-23
Clearing	4 008	3 748
Summa övriga skulder	677 706	686 616

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	84 790	111 717
Upplupna driftskostnader	661	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	689 297	0
Upplupna elkostnader	44 012	47 392
Upplupna värmekostnader	43 804	66 544
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 841	531 385
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	396 093	277 003
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 307 498	1 054 041

Not Ställda säkerheter

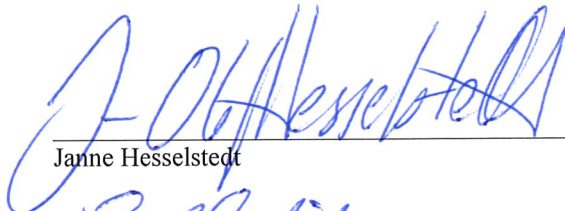
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	37 300 000	37 300 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

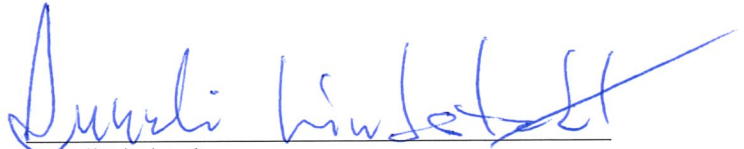
Styrelsens underskrifter

Stoghall 20200326

Ort och datum



Janne Hesselstedt



Anneli Lindstedt



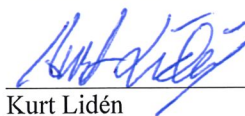
Eva Herlitz



Henrik Simonsson



Håkan Lidh



Kurt Lidén

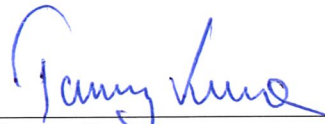


Susanna Levinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Tommy Kruse
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utsikten, org.nr. 773200-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utsikten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

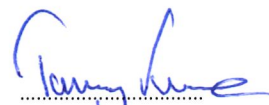
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skoghall den 1 / 4 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Tommy Kruse
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

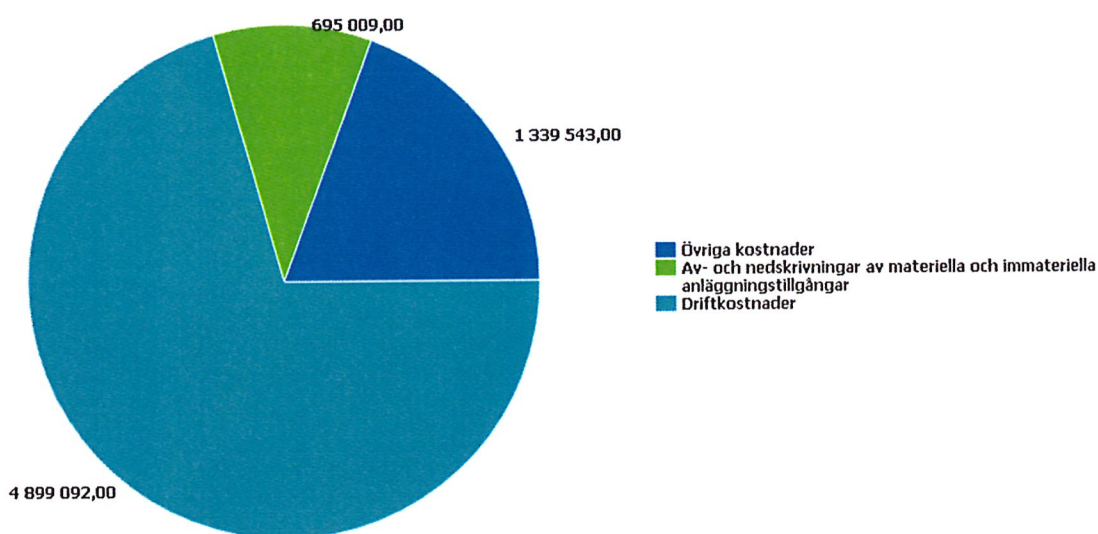
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 899 092	4 315 198
Övriga externa kostnader	639 412	640 196
Personalkostnader	142 361	153 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	695 009	695 009
Finansiella poster	557 770	676 803
Summa kostnader	6 933 644	6 480 430



BRF Utsikten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Utsikten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

