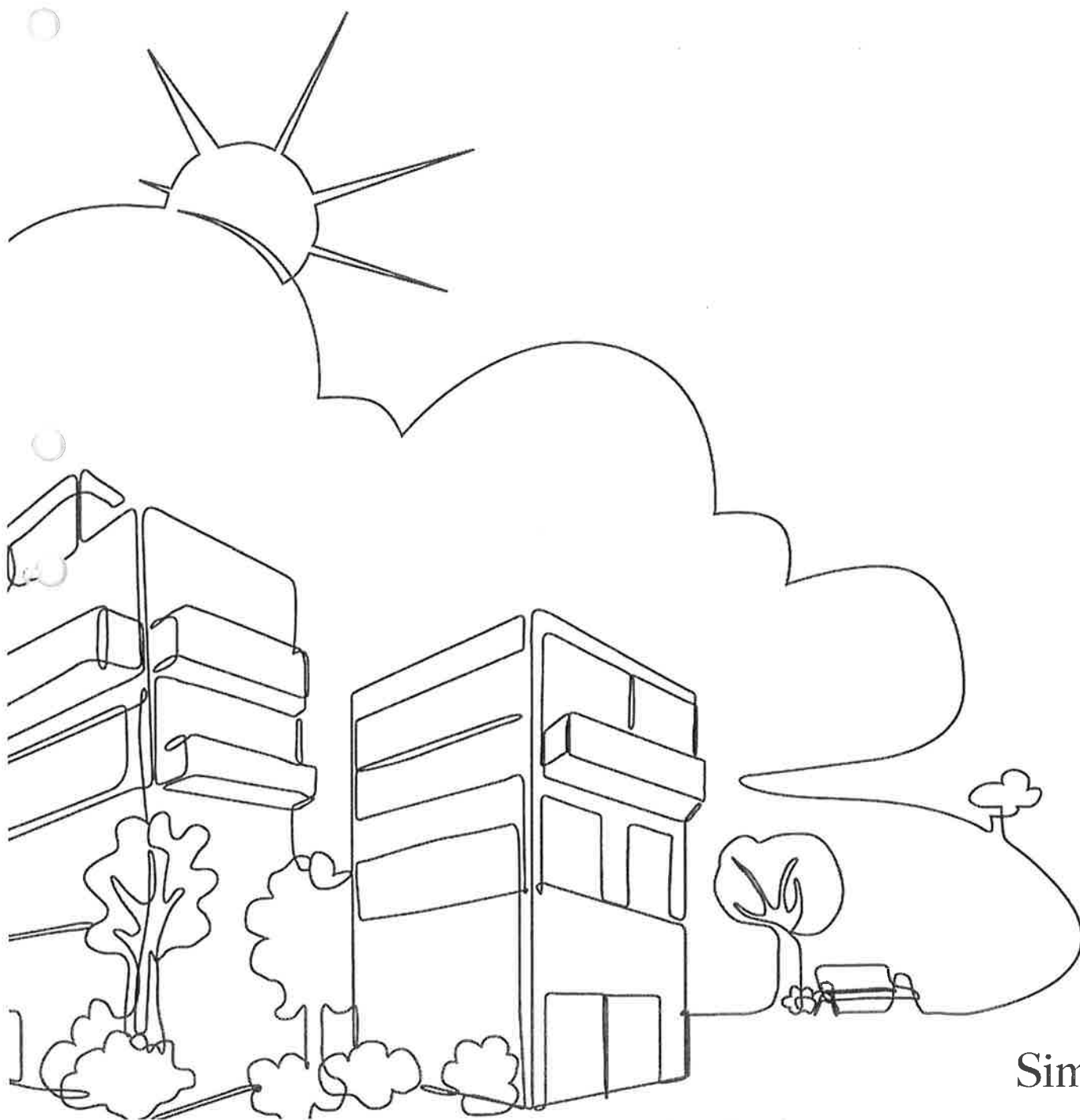


# Årsredovisning 2022 - 2023

## Brf Utsikten

789200-5674



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Allmänt om verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1968-04-21.

#### Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-23.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Västernorrlands län, Timrå kommun.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vivsta 29:3 som bebyggdes 1969. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 41 bostadsrätter om totalt 2 621 kvm och 1 hyreslokal om 272 kvm. Dessutom finns en gemensamhetslokal och 29 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

#### Föreningens lokalkontrakt

Föräldrakoperativet Kompassen 272,4 kvm Tillsvdare med 9 mån uppsägningstid.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning efter extra föreningsstämma 2022-10-25

Åke Hansson	Ordförande
Bo Bergström	
Ingela Hedlund	
Roger Nässlin	
Sara Lodin	
Per Israelsson	Suppleant
Bengt Östling	Suppleant

#### Valberedning

Styrelsen.

Revisorer

Maria Åman De Wahl ordinarie och Åsa Andersson som suppleant.

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

Stämmodag

Årsstämman hölls 2022-10-25.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Historiska underhåll

1997/1998	Fönsterrenovering
2005/2006	Stam- och badrumsrenovering
2008	Fasadrenovering
2012-2013	Byte av lägenhetsdörrar
2019	Underhåll av staket
2021	Underhåll P-platser
2022	Hissbyte

Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
E.ON Kundsupport Sverige AB	El
Adven Energilösningar AB	Fjärrvärme
Timrå vatten AB	Vatten
Tirab Timrå Renhållnings AB	Sophämtning
Kone AB	Hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel TV/Bredband

Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd för föreningen har varit Bengt Östling. Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Veterankraft samt Åke Hansson och Inger Zetterqvist.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Årsavgifterna har legat oförändrade under räkenskapsåret.

Löpande reparationer under året 120 420 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 46 861 kronor avseende installation av portautomatik.

Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen. Under året har föreningen erhållit bidrag med 200 000 kronor avseende hissbytet som skedde föregående verksamhetsår.

### Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 72.91%
- Hyresintäkter, lokaler 9.88%
- Erhållna bidrag 9.40%
- Debiterade elavgifter, momspliktiga 4.75%
- Hyresintäkter, p-platser 3.02%
- Övriga intäkter 0.04%



- Taxebundna kostnader 49.56%
- Personalkostnader 10.99%
- Övriga driftskostnader 10.71%
- Fastighetsskötsel 10.34%
- Övriga externa kostnader 9.24%
- Reparationer 9.16%

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 51 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

### Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 926 488	1 894 435	1 841 809	1 805 428
Resultat efter fin. poster	69 221	-1 105 576	279 601	-211 344
Soliditet, %	11	9	25	22
Yttre fond	-	926 901	739 349	948 980
Taxeringsvärde	13 551 000	13 551 000	11 836 000	11 836 000
Bostadsyta, kvm	2 621	2 621	2 621	2 621
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	592	592	583	575
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 652	1 678	1 705	1 731
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,10	1,39	2,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	375 960	-	-	375 960
Fond, yttre underhåll	926 901	-	-926 901	0
Balanserat resultat	338 244	-1 105 576	926 901	159 570
Årets resultat	-1 105 576	1 105 576	69 221	69 221
<b>Eget kapital</b>	<b>535 529</b>	<b>0</b>	<b>69 221</b>	<b>604 750</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	159 570
Årets resultat	69 221
<b>Totalt</b>	<b>228 791</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	210 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-46 861
Balanseras i ny räkning	65 652
	<b>228 791</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 926 488	1 894 435
Rörelseintäkter		200 896	1 401
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 127 384</b>	<b>1 895 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 457 189	-2 474 801
Övriga externa kostnader	7	-168 753	-96 008
Personalkostnader	8	-200 769	-198 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 480	-183 480
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 010 191</b>	<b>-2 952 519</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>117 193</b>	<b>-1 056 684</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-48 001	-48 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 972</b>	<b>-48 892</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>69 221</b>	<b>-1 105 576</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>69 221</b>	<b>-1 105 576</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	4 310 052	4 493 532
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 310 052</b>	<b>4 493 532</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 310 052</b>	<b>4 493 532</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 512	25 129
Övriga fordringar	11	4 072	11 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 919	72 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 503</b>	<b>108 909</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		977 732	1 195 653
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>977 732</b>	<b>1 195 653</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 064 235</b>	<b>1 304 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 374 287</b>	<b>5 798 093</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		375 960	375 960
Fond för yttre underhåll		-0	926 901
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>375 960</b>	<b>1 302 861</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		159 570	338 244
Årets resultat		69 221	-1 105 576
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>228 791</b>	<b>-767 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>604 750</b>	<b>535 529</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	4 261 820	4 330 408
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 261 820</b>	<b>4 330 408</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		68 588	68 588
Leverantörsskulder		82 730	526 559
Skatteskulder		6 149	4 978
Övriga kortfristiga skulder	15	118 333	114 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	231 916	217 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>507 716</b>	<b>932 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 374 287</b>	<b>5 798 093</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Utsikten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad före 2014	30-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 490 993 kronor.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Debiterade elavgifter, momspliktiga	101 024	74 369
Erhållna bidrag	200 000	0
Hysesintäkter, lokaler	210 120	210 120
Hysesintäkter, p-platser	64 200	50 400
Årsavgifter, bostäder	1 551 144	1 551 144
Övriga intäkter	896	9 803
<b>Summa</b>	<b>2 127 384</b>	<b>1 895 836</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Besiktning och service	3 648	35 592
Fastighetsskötsel	104 905	0
Slädning	17 213	0
Yttre skötsel	63 075	73 288
<b>Summa</b>	<b>188 841</b>	<b>108 880</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer	120 420	90 430
Planenligt underhåll	46 861	1 313 106
<b>Summa</b>	<b>167 281</b>	<b>1 403 536</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	256 715	169 853
Sophämtning	61 533	52 447
Uppvärmning	424 221	398 446
Vatten	162 900	130 592
<b>Summa</b>	<b>905 369</b>	<b>751 338</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	43 324	41 996
Fastighetsskatt	46 855	46 855
Kabel-tv/bredband	105 519	122 196
<b>Summa</b>	<b>195 698</b>	<b>211 047</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Ekonomisk förvaltning	49 709	48 852
Förbrukningsmaterial	11 501	8 103
Konsultkostnader	84 368	0
Revisionsarvoden	800	800
Övriga externa tjänster	0	8 400
Övriga förvaltningskostnader	22 376	29 853
<b>Summa</b>	<b>168 753</b>	<b>96 008</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-158	1 370
Förändring av semesterlöneskuld	-5 423	13 420
Löner, arbetare	116 873	101 811
Löner, tjänstemän	23 200	22 500
Sociala avgifter	26 977	21 329
Styrelsearvoden	39 100	37 800
Övriga personalkostnader	200	0
<b>Summa</b>	<b>200 769</b>	<b>198 231</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	48 001	48 892
<b>Summa</b>	<b>48 001</b>	<b>48 892</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 618 711	9 618 711
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 618 711</b>	<b>9 618 711</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 125 180	-4 941 700
Årets avskrivning	-183 480	-183 480
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 308 660</b>	<b>-5 125 180</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 310 052</b>	<b>4 493 532</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>402 000</i>	<i>402 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 842 000	10 842 000
Taxeringsvärde mark	2 709 000	2 709 000
<b>Summa</b>	<b>13 551 000</b>	<b>13 551 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	4 072	3 146
Övriga fordringar	0	7 912
<b>Summa</b>	<b>4 072</b>	<b>11 058</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Försäkringspremier	37 298	35 864
Kabel-TV	20 584	30 299
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	6 559
<b>Summa</b>	<b>57 919</b>	<b>72 722</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2025-09-01	1,20 %	2 639 389	2 689 393
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,94 %	1 691 019	1 709 603
<b>Summa</b>			<b>4 330 408</b>	<b>4 398 996</b>
Varav kortfristig del			68 588	68 588

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	7 624 000	7 624 000

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-06-30	2022-06-30
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 933	10 551
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-60
Medlemmarnas inre fond	74 012	83 145
Personalens källskatt	26 798	20 595
Övriga kortfristiga skulder	2 590	0
<b>Summa</b>	<b>118 333</b>	<b>114 231</b>

Uttag inre reparationsfond har skett med 9 133 kronor. Avsättning borttagen efter stadgeändring.

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Beräknat revisionsarvode	1 600	1 600
El	16 079	12 415
Förutbetalda avgifter/hyror	164 592	158 444
Löner	0	6 344
Semesterlöner	7 997	13 420
Sociala avgifter	1 212	3 363
Uppvärmning	20 590	18 075
Utgiftsräntor	2 754	2 806
Vaktmästare Veterankraft	17 092	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 332
<b>Summa</b>	<b>231 916</b>	<b>217 800</b>

## Underskrifter

Tämnö, 27-09-22

Ort och datum

Bo Bergström

Bo Bergström

Ingela Hedlund

Ingela Hedlund

Roger Nässlin

Roger Nässlin

Sara Lodin

Sara Lodin

Åke Hansson

Åke Hansson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 27-09-28

Maria Åman De Wahl

Maria Åman De Wahl  
Revisor