



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utkiken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härnösand.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utkiken 3	1956	Härnösand

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959

Värdeåret är 1959

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 2458 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils-Olov Georg Gärdin	Ordförande
Åsa Knies	Styrelseledamot
Eva Gärdin	Styrelseledamot
Jan Patrik Landin	Styrelseledamot
Rasmus Pettersson Vik	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Strömberg

Stefan Eberhardsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Domeij Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Dörrbyte soprum
Byte av ventiler på värmestammar
Parkeringsområdet utökades med 5 platser inkl laddboxar
- 2022** ● Spolning av avlopp - Samtliga lgh + huvudstammar
- 2021** ● Ny tvättmaskin - Gamla tvättmaskinen utbytt
Ny torktumlare - Gamla torktummlaren utbytt
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2019** ● Tak, takkupor - Skrapning/målning plåtdetaljer, byte tegel, underhåll hängrännor
Energideklaration - Utförd i mars
- 2018** ● Radonmätning - Radonmätning. Januari-mars
- 2017** ● Porttelefonsystem installerat
Ny tvättmaskin - Gamla tvättmaskinen utbytt
- 2016** ● Takkupor - Tre takkupor reparerade, NK 27 B
Nytt torkskåp
Ny torkrumsavfuktare
- 2015** ● Soprum - Källsortering
Skyddrum - Besiktning 10 års interv.
- 2014** ● Byte av radiatorventiler - Injustering av reglervent.
Utrymningsreflexer - I samtliga trapphus vid ev strömavbrott
- 2012** ● Ombyggnad/översyn av tvättstuga
Reparation av yttertrapp
Trädborttagning, trädgårdsöversyn

- 2011 ● Asfalterat nedgång till källare
- 2010 ● Byte av motorvärmastolpar
- 2009-2010 ● Renovering av balkonger - Klart första kvartalet 2010
Nya balkonger - Balkongarbetet har slutförts under första kvartalet 2010
- 2009 ● Nya källardörrar
- 2008 ● Nya värmväxlare och reglerutrustning - Injustering av värmväxlarutrustningen har utförts under året
Energibelysning i trapphus och övr gem utrymmen
Nya garageportar
Elstambyte - Gemensam el 2008, byte av mätare
- 1993-1995 ● Nya ytterdörrar till Lägenheterna - Säkerhetsdörrar
Rörstambyte - Inkl ytskikt badrum
- 1992 ● Byte av fönster
- 1985 ● Omläggning av tak
- Omputsning av fasad - Ej utförd, finns i uh-plan

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av armatur till led garage/allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Telenor, Tele2
Lokalvård och fastighetsskötsel	HSB Mitt
Underhållsplan	HSB Mitt
Digitalleverantör för ett baspaket av tv-kanaler	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sandning	Fastighetscompetens
Skotttning	Ådalsfrakt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 4 %.

Parkeringsområdet färdigställdes hösten 2023 med 5 nya parkeringsplatser med elladdstolpar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 407 998	1 378 902	1 364 494	1 386 308
Resultat efter fin. poster	-84 366	-60 505	-15 081	171 816
Soliditet (%)	17	18	19	19
Yttre fond	212 385	174 012	244 787	216 269
Taxeringsvärde	12 791 000	12 791 000	9 506 000	9 506 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 348	1 394	1 441	1 488
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 256	1 300	1 343	1 387
Sparande per kvm totalyta, kr	26	43	106	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	28	37	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	124	129	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	46	45	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	198	211	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,24	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 67 347 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Underskottet som föreningen drabbats av under 2023 beror delvis på snörik vinter, med ökad snöröjning som följd, juridiska kostnader för obetalda medlemsavgifter samt omläggning av lån med betydligt högre utgiftsräntor.

Under 2023 höjdes avgifter för medlemmarna med 4 %, detta räckte inte så en höjning med 4 % kommer också under 2024 för att möta ökade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	90 500	-	-	90 500
Fond, yttre underhåll	174 012	-	38 373	212 385
Balanserat resultat	593 433	-80 241	-38 373	474 819
Årets resultat	-80 241	80 241	-84 366	-84 366
Eget kapital	777 704	0	-84 366	693 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	513 192
Årets resultat	-84 366
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-38 373
Totalt	390 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	390 453

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 407 998	1 378 902
Övriga rörelseintäkter	3	-16	16
Summa rörelseintäkter		1 407 982	1 378 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 038 563	-1 029 966
Övriga externa kostnader	8	-128 313	-144 631
Personalkostnader	9	-71 082	-67 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 746	-165 469
Summa rörelsekostnader		-1 406 703	-1 407 823
RÖRELSERESULTAT		1 278	-28 906
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 766	2 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-93 410	-53 886
Summa finansiella poster		-85 644	-51 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 366	-80 241
ÅRETS RESULTAT		-84 366	-80 241

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	3 304 433	3 469 901
Markanläggningar	12	357 843	0
Maskiner och inventarier	13	51 724	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 714 000	3 469 901
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 716 800	3 472 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 346	9 613
Övriga fordringar	15	366 998	749 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	-131	0
Summa kortfristiga fordringar		374 213	759 068
Kassa och bank			
Kassa och bank		99 202	96 884
Summa kassa och bank		99 202	96 884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		473 415	855 952
SUMMA TILLGÅNGAR		4 190 214	4 328 653

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 500	90 500
Fond för yttre underhåll		212 385	174 012
Summa bundet eget kapital		302 885	264 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		474 819	593 433
Årets resultat		-84 366	-80 241
Summa fritt eget kapital		390 453	513 192
SUMMA EGET KAPITAL		693 338	777 704
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 381 911	1 381 677
Summa långfristiga skulder		2 381 911	1 381 677
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	705 360	1 812 838
Leverantörsskulder		23 751	25 300
Skatteskulder		19 343	10 941
Övriga kortfristiga skulder		233 432	204 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	133 080	115 408
Summa kortfristiga skulder		1 114 966	2 169 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 190 214	4 328 653

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 278	-28 906
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	168 746	165 469
	170 024	136 564
Erhållen ränta	7 729	2 551
Erlagd ränta	-90 004	-54 065
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 749	85 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 194	-10 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 765	-5 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 321	69 151
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-412 845	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 845	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-107 244	-107 244
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 244	-107 244
ÅRETS KASSAFLÖDE	-414 768	-38 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	840 779	878 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	426 011	840 779

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utkiken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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	2 - 2,5 %
Okänt konto: 1232	10 %
Markanläggningar	4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 247 787	1 284 686
Balkongavgift	66 000	0
Hysesintäkter garage	32 050	27 600
Hysesintäkter p-plats	15 900	14 400
Avsättning till inre fond	-25 819	-20 655
Elintäkter avräkning, moms	-5 753	4 607
El	4 704	0
El, moms	67 347	64 896
Pantsättningsavgift	525	3 381
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	5	-14
Summa	1 407 998	1 378 902

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-16	16
Summa	-16	16

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	54 141	44 018
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	344
Städning enligt avtal	33 563	32 383
Städning utöver avtal	0	1 440
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 813
Gårdkostnader	2 226	1 129
Gemensamma utrymmen	1 962	1 125
Sophantering	8 779	14 512
Snöröjning/sandning	98 948	62 223
Fordon	0	851
Förbrukningsmaterial	5 825	4 732
Summa	205 444	181 570

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	2 294
Tvättstuga	1 478	4 700
Trapphus/port/entr	20 744	0
Dörrar och lås/porttele	8 750	1 772
VVS	56 993	59 052
Värmeanläggning/undercentral	0	3 463
Ventilation	0	39 491
Elinstallationer	3 795	3 552
Tak	0	13 106
Mark/gård/utemiljö	0	600
Garage/parkering	5 410	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 707
Summa	97 170	135 737

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	93 796	89 619
Uppvärmning	306 256	304 111
Vatten	112 345	112 257
Sophämtning/renhållning	83 161	69 395
Grovsopor	2 659	4 746
Summa	598 217	580 128

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	55 747	52 216
Kabel-TV	35 627	41 445
Bredband	7 488	0
Fastighetsskatt	38 870	38 870
Summa	137 732	132 531

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 317	625
Tele- och datakommunikation	946	2 328
Juridiska åtgärder	37 190	18 907
Inkassokostnader	2 746	4 513
Revisionsarvoden extern revisor	4 905	5 300
Styrelseomkostnader	0	1 145
Fritids och trivselkostnader	284	2 526
Föreningskostnader	4 491	4 717
Förvaltningsarvode enl avtal	53 416	51 924
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	0	5 523
Administration	9 609	26 611
Konsultkostnader	0	15 241
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
Summa	128 313	144 631

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 711	53 712
Arbetsgivaravgifter	17 371	14 046
Summa	71 082	67 758

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	93 410	53 886
Summa	93 410	53 886

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 361 491	8 361 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 361 491	8 361 491
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 891 590	-4 726 121
Årets avskrivning	-165 468	-165 469
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 057 058	-4 891 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 304 433	3 469 901
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>343 000</i>	<i>343 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 071 000	10 071 000
Taxeringsvärde mark	2 720 000	2 720 000
Summa	12 791 000	12 791 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	360 245	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	360 245	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 402	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 402	0
Utgående restvärde enligt plan	357 843	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	52 600	0
Utgående anskaffningsvärde	52 600	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-876	0
Utgående avskrivning	-876	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 724	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 294	2 736
Momsavräkning	28 895	2 824
Klientmedel	0	261 358
Transaktionskonto	137 699	0
Borgo räntekonto	189 110	482 537
Summa	366 998	749 455

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-168	0
Upplupna ränteintäkter	37	0
Summa	-131	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	4,32 %	1 705 594	1 747 970
Handelsbanken	2024-03-30	1,70 %	624 308	650 500
Handelsbanken	2025-03-01	1,51 %	757 369	796 045
Summa			3 087 271	3 194 515
Varav kortfristig del			705 360	1 812 838

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 551 051 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	8 625	5 219
Förutbet hyror/avgifter	124 455	110 189
Summa	133 080	115 408

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 152 000	5 152 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-04-01 med 4 %.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Nils-Olov Georg Gärdin
Ordförande

Åsa Knies
Styrelseledamot

Eva Gärdin
Styrelseledamot

Jan Patrik Landin
Styrelseledamot

Rasmus Pettersson Vik
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Erik Domeij
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 13:47

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 10.05.2024 14:34

DOCUMENT ID:
r18RDEqiGA

ENVELOPE ID:
rkGCw49iGA-r18RDEqiGA

DOCUMENT NAME:
Brf Utkiken, 788000-0281 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA KNIES asa.knies@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:07 10.05.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/11/20) IP: 178.174.137.163
2. RASMUS PETTERSSON VIK rasmus.pettersson.vik@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:13 10.05.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/22) IP: 92.32.108.64
3. Jan Patrik Landin dore_85@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:16 10.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/14) IP: 62.108.192.20
4. Nils-Olov Georg Gärdin nilsolov.gardin@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 16:10 10.05.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/06) IP: 90.143.234.97
5. EVA GÄRDIN aoev72@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 22:29 10.05.2024 22:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/29) IP: 5.241.50.236
6. ERIK ANDERS DOMEIJ erik.domeij@telia.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:47 20.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/08/23) IP: 81.226.150.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Utkiken

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi 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 revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand den maj 2024

Erik Domeij
Vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 07:32

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 10.05.2024 14:34

DOCUMENT ID:
HJ4CPN5iMA

ENVELOPE ID:
BJmAPVqifC-HJ4CPN5iMA

DOCUMENT NAME:
Revber23Utkiken.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ANDERS DOMEIJ erik.domeij@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 07:32 13.05.2024 07:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/08/23) IP: 81.226.150.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed