

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13

726000-2071

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är privatägd och marken ägs av föreningen. Föreningen ingår inte i någon samfaldighet. Underhållsplan håller på att tas fram.

Under året har två lägenheter bytt ägare.  
Fjärrvärmecentralen har bytts genom Jönköpings Energi.  
Energideklaration har upprättas genom Jönköpings Energi.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Taxeringsvärde för fastigheten är 6 985 000.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Benjamin Björnsson	Ordförande
Mathias Mellberg	Kassör
Tobias Lenge	Sekreterare
Boo Helgesson	Suppleant

Av föreningsstämman valda revisorer: Ebtesam Yousef och Martin Hytting

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	276	268	268	269
Resultat efter finansiella poster	-19	-12	10	15
Soliditet (%)	-0,24	0,66	0,3	0,1
Årsavgift i kronor per kvm	496			
Årsavgifternas andel i procent	100			
Skuldsättning i kronor per kvm	3896			
Sparande i kronor per kvm	42			
Räntekänslighet i procent	7,85			
Energikostnad i kronor per kvm	233			

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000	0	148 473	-148 257	-12 111	<b>14 105</b>
Ökning yttre fond			0			<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-12 111	12 111	<b>0</b>
Årets resultat					-19 206	-19 206
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 000</b>	<b>0</b>	<b>148 473</b>	<b>-160 368</b>	<b>-19 206</b>	<b>-5 105</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-160 368
årets förlust	-19 206
	<b>-179 574</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	<b>-179 574</b>
	<b>-179 574</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		276 204	268 272
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>276 204</b>	<b>268 272</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-213 524	-187 176
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 120	-41 943
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-246 664</b>	<b>-229 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 560</b>	<b>39 153</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 373	-31 264
Ränteintäkter		1 607	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 766</b>	<b>-31 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 206</b>	<b>7 889</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner	3	0	-20 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-20 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 206</b>	<b>-12 111</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 721 082	1 746 697
Inventarier, verktyg och installationer	5	116 012	21 017
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 837 094</b>	<b>1 767 714</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 837 094</b>	<b>1 767 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		105	26 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 533	11 647
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 638</b>	<b>38 022</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	269 415	338 033
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>269 415</b>	<b>338 033</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>282 053</b>	<b>376 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 119 147</b>	<b>2 143 739</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll	7	148 473	148 473
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 473</b>	<b>174 473</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-160 368	-148 257
Årets resultat		-19 206	-12 111
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-179 574</b>	<b>-160 368</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-5 101</b>	<b>14 105</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 064 957	2 086 321
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 064 957</b>	<b>2 086 321</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder	9	4 137	4 137
Skatteskulder		1 123	1 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 031	37 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 291</b>	<b>43 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 119 147</b>	<b>2 143 739</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och markanläggningar	1, 2, 3,33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Rörelsens kostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Elkostnader	13 229	16 449
Värmekostnader	89 338	76 824
Vatten och avlopp	21 072	21 735
Renhållning och städning	10 424	12 829
Rep/underhåll av fastighet	11 654	7004
Tele2	13 604	12 349
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Fastighetsförsäkringspremier	18 440	13 350
Förbrukningsmaterial	0	0
Förvaltningskostnader	0	0
Redovisningstjänster	10 000	10 000
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	1 420	1 413
Stämpelskatt	0	0
Övr ext kostn, avdragsgilla	11 631	3 071
	<b>213 524</b>	<b>187 176</b>

### Not 3 Övriga bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avsättning till yttre fond	0	20 000
	<b>0</b>	<b>20 000</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 045 264	2 045 264
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 045 264</b>	<b>2 045 264</b>
Ingående avskrivningar	-298 567	-282 221
Årets avskrivningar	-25 615	-16 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-324 182</b>	<b>-298 567</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 721 082</b>	<b>1 746 697</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 873 200	4 873 200
Taxeringsvärden mark	2 118 000	2 118 000
	<b>6 985 000</b>	<b>6 985 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 451	119 451
Årets inköp	102 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>221 951</b>	<b>119 451</b>
Ingående avskrivningar	-98 434	-72 837
Årets avskrivningar	-7 505	-25 597
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 939</b>	<b>-98 434</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 012</b>	<b>21 017</b>

### Not 6 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	269 415	338 003
	<b>269 415</b>	<b>338 003</b>
<b>Betalda räntor</b>		
Under perioden betald ränta	50 373	31 264

**Not 7 Yttre fond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Yttre fond	148 473	148 473
	<b>148 473</b>	<b>148 473</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 064 957	2 086 321
	<b>2 064 957</b>	<b>2 086 321</b>

**Not 9 Inre fond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inre reparationsfond, medlem	4 137	4 137
	<b>4 137</b>	<b>4 137</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Jönköping den   Maj 2024

Benjamin Björnsson  
Ordförande

Mathias Mellberg  
Kassör

Tobias Lenge  
Sekreterare

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13

Org.nr 726000-2071

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **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 Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Utkiken nr 13 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande sätt.

### ***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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den Maj 2024

Ebtesam Yousef  
Revisor

Martin Hytting  
Revisor