

Årsredovisning

för

Brf Utsikten

789200-0386

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Utsikten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ararat 7, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1944-04-15. Fastigheten är belägen på Bergfotsvägen 2-10 i Sundsvall. På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 50 parkeringsplatser samt 10 gästparkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
1 st	>5 rum och kök

Total bostadsyta och totala yta: 3 302 m² (varav bostadsrättsyta 3 302 m²)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal, övernattningsrum, bibliotek, träningslokal och hobbyrum som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Fastighetsspolning och byte av vattenmätarkonsoler	2023
OVK, sotning och brandskyddskontroll	2023

Installation av laddboxar	2022
Målning, ljuddämpning och byte av belysning trapphus	2021
Ny vägbelysning och kallvattenledningar hus 6	2020
Ny miljöstation	2019
Nya tvättmaskiner (små) i båda tvättstugorna	2019
Nytt avlopp hus 6	2018
Nya kallvattenledningar hus 2	2017
Nya kallvattenledningar i källare hus 4	2016
Ny trappa till Ludvigsbergsvägen	2015
Renovering källartrappa hus 8	2015
Termostater monterade på radiatorer i söderläge	2015
Ny torktumlare hus 8	2015
Rengöring och justering av värmesystem	2014
Cirkulationspump värmesystem	2013
Relining av avloppsrör under källargolv hus 4	2013
Nya inglasade balkonger	2013-2014
Byte av avloppsrör under källargolv och byte av kallvattenledningar i källare hus 10	2012
Montering av elmätare i alla lägenheter	2011
Byte av plattvärmeväxlare	2010
Byte av elstigarledningar till lägenheter och byte av elcentraler i källare	2010
Ny uteplats mellan hus 2-4	2009
Renovering av VVS-inst i källare	2009
Kontor/arkiv i hus 4	2009-2010
Renovering av tvättstuga hus 4	2007
Målning av husgrunder	2006
Övernattningsrum i hus 8	2006
Omläggning av tak	2006
Nytt låssystem, utbyte av låscylinrar	2005
Asfaltering av gata & p-platser, återställning av grönytor	2004
Dränering av samtliga hus	2003
Fönsterbyte samt montering av takluckor i trapphusen	2002
Bortmontering av fasadstegar	2002
Nya lägenhetsdörrar samt postfack vid entréer	2000
Byte av elinstallationer i allmänna utrymmen	1996
Byte av avloppsstammar och vattenledningar till lägenheter	1993-1994
Kabel-TV installeras	1989
Renovering av rökkanaler	1986
Tilläggsisolering av fasader och tak	1978
Fjärrvärme installeras	1975

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större underhållskostnader under året avser stamspolning och kamerainspektion av vattenledningar i alla hus.

Utöver det har det även utförts OVK, sotning och brandskyddskontroll av samtliga öppna spisar. Föreningen har också genomfört brandskyddsanalys i alla gemensamma utrymmen (systematiskt brandskyddsarbete).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 och vid räkenskapsårets utgång 58.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Eva Kristoffersson	Ordförande
	Magnus Söderberg	Sekreterare
	Anders Näslund	Vice ordförande
	Kenneth Sandberg	Ledamot
	Ewa Eriksson	Ledamot
	Josefine Gannå	Ledamot

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Lars Ljungström, Bokföringsgruppen HB

Valberedning Sture Henningsohn
Ellinor Jonasson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-02-19.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 507	2 359	2 291	2 292	2 269
Resultat efter finansiella poster	100	271	-110	-12	24
Kassalikviditet (%)	28,7	34,2	124,4	44,9	93,4
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	647	628	616	616	616
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,5	87,3	88,5	88,6	89,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	217	198	237	227
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 700	2 742	2 783	2 825	2 866
Skuldränta (%)	3,0	1,4	1,3	1,4	1,4
Räntekänslighet (%)	4,2	4,4	4,5	4,6	4,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	210	249	214	193

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 999	133 200	-1 352 274	270 804	-803 271
Avsättning till fond för yttre underhåll		105 000	-105 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			270 804	-270 804	0
Årets resultat				99 599	99 599
Belopp vid årets utgång	144 999	238 200	-1 186 470	99 599	-703 672

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 186 470
årets vinst	99 599
	-1 086 871

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	105 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-181 030
i ny räkning överföres	-1 010 841
	-1 086 871

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 506 925	2 359 442
Övriga rörelseintäkter		211 714	14 049
Summa rörelseintäkter		2 718 639	2 373 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 903 955	-1 404 102
Övriga externa kostnader		-171 627	-168 198
Personalkostnader	4	-26 484	-26 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 787	-380 288
Summa rörelsekostnader		-2 379 853	-1 979 072
Rörelseresultat		338 786	394 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 681	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 868	-123 660
Summa finansiella poster		-239 187	-123 615
Resultat efter finansiella poster		99 599	270 804
Resultat före skatt		99 599	270 804
Årets resultat		99 599	270 804

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	5 990 831	6 268 491
Maskiner och inventarier	7	0	126
Summa materiella anläggningstillgångar		5 990 831	6 268 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 993 631	6 271 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		300	6 620
Övriga fordringar		5 673	37 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 071	156 294
Summa kortfristiga fordringar		204 044	199 943
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 490 631	2 141 497
Summa kassa och bank		2 490 631	2 141 497
Summa omsättningstillgångar		2 694 675	2 341 440
SUMMA TILLGÅNGAR		8 688 306	8 612 857

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 999	144 999
Fond för yttre underhåll		238 200	133 200
Summa bundet eget kapital		383 199	278 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 186 470	-1 352 275
Årets resultat		99 599	270 804
Summa fritt eget kapital		-1 086 871	-1 081 471
Summa eget kapital		-703 672	-803 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	2 576 370
Summa långfristiga skulder		0	2 576 370
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	8 916 620	6 476 890
Leverantörsskulder		164 010	113 690
Skatteskulder		5 335	5 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 013	243 571
Summa kortfristiga skulder		9 391 978	6 839 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 688 306	8 612 857

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

99 599

270 804

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

277 787

380 288

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

377 386

651 092

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 101

-31 830

Förändring av leverantörsskulder

50 320

23 618

Förändring av kortfristiga skulder

62 169

-2 915

Kassaflöde från den löpande verksamheten

485 774

639 965

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-365 726

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-365 726

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-136 640

-136 640

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-136 640

-136 640

Årets kassaflöde

349 134

137 599

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 141 497

2 003 898

Likvida medel vid årets slut

2 490 631

2 141 497

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	67 år
Tillkommande utgifter	10-60 år
Markanläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 135 268	2 073 036
Hyror lokaler	21 308	17 159
Hyror parkeringar	144 160	94 050
Gemensamhetsel	137 063	109 354
Gemensamt bredband och telefoni	61 680	61 680
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, avgift andrahandsuthyrning	7 445	4 163
	2 506 924	2 359 442

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	333 718	129 882
Periodiskt underhåll	181 030	43 219
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	172 130	167 608
Uppvärmningskostnad	441 442	408 043
Vatten- och avloppsavgifter	112 761	128 342
Elavgifter	232 913	180 891
Renhållning	87 183	78 114
Snöröjning	105 101	48 297
Förbrukningsinventarier/material	14 573	5 536
Fastighetsförsäkringar	56 123	52 127
TV, bredband och telefoni	105 009	102 802
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	61 971	59 241
	1 903 954	1 404 102

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	20 000	20 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 484	6 484
	26 484	26 484

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 886 544	16 520 818
Årets anskaffningar	0	365 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 886 544	16 886 544
Ingående avskrivningar	-10 778 053	-10 399 275
Årets avskrivningar	-277 661	-378 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 055 714	-10 778 053
Mark	160 000	160 000
Utgående restvärde mark	160 000	160 000
Utgående redovisat värde	5 990 830	6 268 491
Taxeringsvärden byggnader	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	35 000 000	35 000 000
Bokfört värde byggnader	5 830 830	6 108 491
Bokfört värde mark	160 000	160 000
	5 990 830	6 268 491

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 382 000	10 382 000
	10 382 000	10 382 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 205	389 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 205	389 205
Ingående avskrivningar	-389 079	-387 569
Årets avskrivningar	-126	-1 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 205	-389 079
Utgående redovisat värde	0	126

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats i Bostadsrätterna Sverige

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 9 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	582 104	2 141 497
Nordea sparkonto	908 527	0
Nordea fastränteplacering	1 000 000	0
	2 490 631	2 141 497

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,70	2024-02-02	5 087 250	5 144 250
Stadshypotek	4,70	2024-02-05	1 253 000	1 267 000
Stadshypotek	0,70	2024-01-30	2 576 370	2 642 010
			8 916 620	9 053 260
Kortfristig del av långfristig skuld			8 916 620	6 476 890

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 233 420 kr

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amorteringar är 136 640 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Kristoffersson
Ordförande

Magnus Söderberg

Anders Näslund

Kenneth Sandberg

Ewa Eriksson

Josefine Gannå

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Ljungström
Extern revisor