

# Årsredovisning för Brf Utsikten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Utsikten registrerades 1949.03.31. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kokskåp	6 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	6 st
4 rum och kök	6 st
Total bostadsarea uppgår till	1 737 kv.m
Total tomtarea uppgår till	4 467 kv.m

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 9:5 med gatuadressen Gustavsbergsgatan 3 A-D i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1948 och består av ett trevåningshus. På fastigheten finns dessutom 18 st parkeringsplatser.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Genomfört underhåll

Fasadrenovering	1984
Elrenovering	1992
Stamrenovering	2003
Takrenovering	2009
Fönsterbyte	2020

### Styrelsen

Johan Hansing	Ordförande
Daniel Lunneryd	Kassör
Samuel Flander	Sekreterare
Fredrik Sjöberg	Suppleant
Emma Engman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Johan Hansing, Fredrik Sjöberg och Emma Engman.

## Revisor

Edvard Englund Intern revisor  
Mikael Axelsson Intern revisor

## Valberedning

Catarina Svensson  
Helena Bylund

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021.04.21. Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har Kabel-TV via Tele2.  
Föreningen har ett serviceavtal rörande fjärrvärmeanläggningen med Vattenfall.  
Föreningen har avtal med Telenor innefattande internetjänst (250/100 Mbit/s) där alla medlemmar är gruppanslutna, samt med möjlighet till IP-telefoni.  
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2021 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st, under året har 2 st medlemmar tillkommit och 2 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 42 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är i enlighet med stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 445 806 kr, varav reparationer 114 787 kr.

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 juli 2021 och höjs ytterligare med 3% från 1 juli 2022.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 230	1 183	1 076	1 045
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-228	159	68	-78
Balansomslutning (tkr)	3 400	3 565	1 676	1 601
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	39,8%	44,3%	84,8%	84,6%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	1 007	1 007	0	0
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/kvm)	666	646	586	558
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	1,5%	1,6%		

## Verksamheten under året

Under året har föreningen bytt till ett elektroniskt passersystem för trappuppgångsportar och källardörrar. Vidare har en läcka på ett från fastigheten utgående avloppsrör åtgärdats. Ett antal döda träd har fällts och slanten på norra sidan av fastigheten har röjts. Stensättningen av rabatten utanför C- och D-huset har slutförts. Allrummet i källaren har renoverats. I övrigt har sedvanligt underhåll utförts.

## Verksamheten under kommande år

Sex spröjsade fönster som inte omfattades av fönsterbytet kommer att renoveras och fastighetens yttertak kommer att inspekteras. Vidare kommer en förestående balkongrenovering eventuellt att börja projekteras.

## Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 300	1 068 400	45 671	158 705
Disposition av 2020 års resultat ianspråkstagande av fond		154 000	4 705	-158 705
Årets resultat				-228 541
Belopp vid årets utgång	308 300	1 222 400	50 376	-228 541

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	50 376
Årets resultat	<u>-228 541</u>
	-178 165

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	154 000
Ur yttre reparationsfondes ianspråk tas	-305 063
Till balanserat resultat överföres	<u>-27 102</u>
	-178 165

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2021</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2020</u>	
			<u>Not</u>		
Årsavgifter	1 139 586			1 096 020	
Hysesintäkter	37 185			33 931	
Bredband	53 460	1 230 231		53 460	1 183 411
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		2 614			120
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 232 845</u>		<u>1 183 531</u>	

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-594 418		<b>1</b>	-571 895	
Administrationskostnader	-46 960			-45 596	
Fastighetsavgift	-39 393	-680 771	<b>2</b>	-38 583	-656 074
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-114 787			-65 841	
Underhåll	-331 019	-445 806		0	-65 841
Personalkostnader		-145 948	<b>3</b>		-150 401
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnad		-175 851			-144 749
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-215 531			166 466
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Räntekostnader		-13 010			-7 761
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-228 541			158 705
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-228 541</u>			<u>158 705</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	2 665 944		4	2 841 795	
Mark	30 300	2 696 244		30 300	2 872 095
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga kortfristiga fordringar	8			342	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	73 366	73 374	5	69 874	70 216
<b>Kassa och bank</b>		<u>630 902</u>			<u>622 765</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 400 520</u>			<u>3 565 076</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	111 600			111 600	
Upplåtelseavgifter	196 700			196 700	
Yttre reparationsfond	1 222 400	1 530 700		1 068 400	1 376 700
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	50 376			45 671	
Årets resultat	-228 541	-178 165		158 705	204 376
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		1 750 000	6		1 750 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Leverantörsskulder	145 157			79 096	
Egna skatteskulder	3 193			3 323	
Personalens källskatter	9 540			9 120	
Sociala avgifter	10 210			8 066	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	13 468		7	19 413	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	116 417	297 985		114 982	234 000
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>3 400 520</u>			<u>3 565 076</u>

## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	50 år
Stamrenovering	20 år
Fönsterbyte	50 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsskötsel extra tjänster	44 845	23 422
Obligatoriska besiktningar	0	37 119
Serviceavtal	2 625	3 231
El	33 243	35 784
Värme	262 359	240 928
Vatten	74 153	65 492
Sophämtning	32 254	31 960
Försäkring	51 595	49 600
Kabel TV	21 798	19 401
Bredband	53 460	53 460
Förbrukningsinventarier	5 860	1 494
Övriga förvaltningskostnader	<u>12 226</u>	<u>10 004</u>
SUMMA	<u>594 418</u>	<u>571 895</u>

### **NOT NR 2**

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1948 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2020 uppgick till maximalt 1.429 kr/lgh och för 2021 maximalt 1.459 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har haft två anställd under året.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	27 000	24 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	81 966	91 878
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<b>108 966</b>	<b>115 878</b>
Sociala avgifter	36 982	34 523
<b>SUMMA löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>145 948</b>	<b>150 401</b>

**NOT NR 4**

**Eriksberg 9:5**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	28 600 000	28 600 000
Byggnadsvärde	14 400 000	14 400 000
Markvärde	14 200 000	14 200 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>28 600 000</b>	<b>28 600 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</b>		
Bostäder	28 600 000	28 600 000
<b>Bokfört värde:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Byggnad</b>	709 950	709 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-530 194	-515 995
Årets avskrivningar	-14 199	-14 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-544 393	-530 194
Utgående restvärde enligt plan	165 557	179 756
<b>Stamreovering</b>	2 300 000	2 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 955 000	-1 840 000
Årets avskrivningar	-115 000	-115 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 070 000	-1 955 000
Utgående restvärde enligt plan	230 000	345 000
<b>Renovering</b>	1 252 427	1 252 427
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 252 427	-1 252 427
Utgående restvärde enligt plan	0	0
<b>Fönsterbyte</b>	2 332 589	103 613
Uppfört under året	0	2 228 976
Anskaffningsvärde	2 332 589	2 332 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 550	0
Årets avskrivningar	-46 652	-15 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 202	-15 550
Utgående restvärde enligt plan	2 270 387	2 317 039
<b>Pågående arbeten</b>	0	103 613
Omförs till fönsterbyte	0	-103 613
Utgående restvärde enligt plan	0	0
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>2 665 944</b>	<b>2 841 795</b>

**NOT NR 5**

**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
If Skadeförsäkring	52 699	51 595
Övriga förutbetalda kostnader	<u>20 667</u>	<u>18 279</u>
SUMMA	<u>73 366</u>	<u>69 874</u>

**NOT NR 6**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
SEB	2023.06.28	0,74%	1 500 000
SEB	2022.06.28	0,53%	<u>250 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>1 750 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>0</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>1 750 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2026.12.31			0

**NOT NR 7**

**Uppl. kostn./förutb.intäkter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Upplupna lönekostnader	10 266	14 972
Upplupna sociala avgifter	<u>3 202</u>	<u>4 441</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>13 468</u>	<u>19 413</u>

**NOT NR 8**

**Ställda säkerheter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsinteckningar	3 580 000	3 580 000

**NOT NR 9**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala

Johan Hansing

Daniel Lunneryd

Samuel Flander

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den

Edvard Englund

Mikael Axelsson



