

# Årsredovisning

769618-0400

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-04-01 - 2023-03-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 12
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229)

Föreningen hade en ogynnsam start med bl. a. konkurs hos byggbolag och därpå följande problem med färdigställande av fastigheten. Det har inneburit att föreningen tvingats genomgå en skadeståndsprcess där föreningen tilldömdes ett skadestånd.

Senare har tyvärr uppdagats ett antal bygg och konstruktionsproblem och skadeståndet har inte täckt alla kostnader för att åtgärda dessa. Inbyggda fel har dessutom varit svåra att upptäcka förrän skada uppstått.

Styrelsen har varit oerhört kostnadsmedveten och har minimerat kostnader så långt detta varit möjligt. Det har inneburit självverksamhet vid visst underhållsarbete samt snöröjning.

Under denna period har vi fått ett godkänt slutbevis från kommunen. Det innebär att vi äntligen klarat av alla punkter i Boverkets och andra myndigheters krav på vår fastighet. Vi har samtidigt ordning på alla våra dokument, som vi är skyldiga att ha enligt bostadsrättslagen och vi har ordning och reda i vår ekonomi. Vi går nu in i en ny fas, där vi ska sköta underhåll och förbättringar av vår fastighet till gagn för alla bostadsrättsinnehavare.

En stor förändring under det här verksamhetsåret är att räntorna stigit mycket. För vår del hade vi tre lån varav två måste omsättas, vilket innebär att räntan på dessa två lån skulle öka avsevärt. Styrelsen lade fram ett förslag om ökade insatser för att kunna amortera ned lånen i samband med att de skulle omsättas. Föreningens medlemmar anammade förslaget, som klubbades på en extra stämma, och vi tog in 300 000 kr som användes för amortering av lånen. Ett av lånen blev så litet att vi slog ihop två lån till ett lån. Föreningen har nu alltså två lån hos Nordea. Ett av lånen är bundet till 2024 och det andra ska omsättas i september 2023.

Med denna snabbfotade parering har vi skaffat oss ett gynnsammare läge för att hantera en ny räntenivå, som med största sannolikhet kommer att ligga på 4-5% framöver. Under de senaste sex åren har vi amorterat ca 670 000 kr och våra lån vid verksamhetsårets slut är 2 442 683 kronor.

För att på bästa sätt skapa trygghet i föreningens ekonomi har vi tre konton.

Ett fasträntekonto: där vi bundit 200 000 kr. Det motsvarar den avsättning vi har i balansräkningen för fastighetens framtida underhåll.

Ett räntebärande sparkonto: Där har vi placerat 100 000 kr. Dessa pengar kan vi ta ut utan avgifter om det behövs eller öka på om vi har möjlighet. Här har vi den första gradens reserver, som vi använder för mindre löpande underhåll om inte pengarna på transaktionskontot räcker till.

Ett transaktionskonto: 76 000 kr. Dessa pengar används för löpande betalningar.

Totalt har vi i kassan 376 240 kr.

Styrelsen har utarbetat en budget för kommande år baserat på den prognos vi gjort för året 22/23. Budgeten visar vilket utrymme vi har för reparationer och underhåll och kommer att föreläggas stämman.

Styrelsens ambition är fortfarande stenhård kostnadskontroll, konkret prioritering av åtgärder, samt att årsbokslut skall vara färdigt i april och stämma hållas i maj på det att vi ska ha visshet om vår ekonomi och vad vi kan utföra utan att hamna i kris.

Med viss stolthet kan vi konstatera att vi har en jämlik styrelse bestående av tre kvinnor och tre män.

Övriga åtgärder under verksamhetsåret.

Reparationer inskränker sig till byte av en ventilationsfläkt, som stannat och en cirkulationspump.

Lägenhetsinnehavarna på bottenplanet har gått ihop och inhandlat en gräsklipparrobot för att gräsmattan framför dessa lägenheter alltid ska vara välskött. Föreningen svarar för robotens drift. Vidare har en batteridrivna trimmer inköpts. Det innebär att föreningen nu drivs helt fossilfritt.

Lägenhetsinnehavarna i huset har även gått samman och gjort en gemensam upphandling av markiser för balkonger och altaner. Styrelsens roll i detta fall har varit att se till att detta inte utgör en byggnadslovspliktig åtgärd. Kommunen har godkänt vårt färgval och därmed föreligger inget bygglovskrav. Markiserna kommer att installeras under april månad 2023.

### ***Föreningens fastigheter***

Fastigheten ligger i Östhammars kommun och har beteckningen Öregrund 70:9

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande sex lägenheter. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 429 kvm, varav 429 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

- 1 st. lägenhet 45 kvm 2 rum och kök
- 2 st. lägenheter 65 kvm 3 rum och kök
- 1 st. lägenhet 68 kvm 3 rum och kök
- 1 st. lägenhet 93 kvm 5 rum och kök
- 1st. lägenhet 93 kvm 4 rum och kök

### ***Fastighetens tekniska status***

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ska göras med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar, eller med belopp som anges i underhållsplan eller beslutas av föreningsstämma.

Nybyggnadsår för fastigheten är 2009. Vid föregående årsstämma avsattes 200 000 kr, vilka finns med i balansräkningen 2018-03-31. Denna avsättning är betydligt större än stadgarna säger varför någon avsättning inte görs under detta verksamhetsår.

### ***Renoveringar***

Tidigare gjorda renoveringar:

2015/16 renoverades samtliga badrum pga. vattenskada

2016/17 OVK- kontroll har genomförts samt underhåll av värmepump.

2017/18 har överliggare på balkonger och loftgångar setts över och bytts ut vid behov.

2018/19 utbyte av rötskadade delar, reparation av värmesystem och viss målning.

2019/20 slutmålning av alla vita delar såsom altaner balkonger, loftgång fönsterfoder mm. Ytterdörrarna har också fått en behövlig ommålning.

2020/21 Brandanpassning av ventilation samt start av byggande av utrymningsvägar från plan 3.

2021/22 Byggt klart utrymningsvägarna, som nu är besiktade och godkända.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Kent Eriksson .  
Ekonomisk redovisning har under året skötts av Ekonomiresurs Uppland AB.

### **Föreningsfrågor**

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2011-12-30.

Som komplement till stadgarna har föreningen även utarbetat särskilda ordningsregler som antagits av stämma 2011.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 2013-04-10.

### **Andrahandsuthyrning.**

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen med viss avvikelse, som är angiven i stadgarna. Det innebär att föreningen även infört en klausul om korttidsuthyrning, (uthyrning mindre än en månad)

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkat och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand

### **Överlåtelse**

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % på gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande prisbasbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av ekonomiansvarig.

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter med högst 1 suppleant. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma 2022-08-16 och konstituerande haft följande sammansättning:

Sivert Westlund	Styrelsens ordförande
Anna Öberg	Ekonomiansvarig
Kent Eriksson	Fastighetsansvarig
Ann Bornhag Westlund	Sekreterare
Lena Cederschiöld	Ledamot
Bo Dittmer	Ledamot
Yvonne Eklund	Suppleant
Ingrid Hast	Revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten och ett antal frågor har däremellan handlagts via E-post (per capsulam) Besluten fattade per capsulam är därefter protokollförda när styrelsen varit samlade. På grund av pandemi och sjukdom har det varit svårt med fysiska möten, men med hjälp av telefon och e-post har vi ändå kunnat driva våra ärenden, men det som vi ser är att arbetena drar ut på tiden. Men vi har inga andra till buds stående alternativ, så vi får ha tålamod och uthållighet.

**Medlemsinformation**

	220401	230331
Vid räkenskapsårets början	7	7
Tillkommande medlemmar	-	2
Avgående medlemmar	-	1
Summa	7	8

**Föreningens ekonomi**

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2022-10-01.  
Den totala summan för årsavgifterna på årsbasis blev sålunda 324612 kr.  
Kassaflödet blev -2850 kronor beroende på extremt höga elkostnader.  
Budget för nästa år framlagd och godkänd på stämma.

Ekonomiskt resultat framgår av resultaträkningen och balansräkningen enligt följande:

Flerårsöversikt  
Förändringar i eget kapital  
Resultatdisposition.  
Balanseras i ny räkning

**Not 7, Nyckeltal**

Skuldsättning per kvadratmeter	5694 kr/kvm
Skuldkvot	7,18
Årsavgift per kvadratmeter	757 kr/kvm
Energikostnad per kvadratmeter inklusive varmvatten	259 kr /kvm
Likviditet	255%
Räntekänslighet 1%räntehöjning ger avgiftshöjning på 7,4 %	21%
Sparande	200 000 fonderade, amorterar 61 200
Tomträttsavgäld	Ingen, vi äger tomten

## Kassaflödesanalys

### LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat före avskrivningar	96 546,00 kr
Andra påverkande poster	- kr
Finansiella intäkter	- kr
Finansiella utgifter (räntor)	- 70 678,00 kr
Skatt	- kr
<b>Likviditet från verksamheten</b>	<b>25 868,00 kr</b>

### Förändring av rörelsekapital

Kortfristiga skulder	32 583,00 kr
Kundfordringar	- 101,00 kr
Likviditet från rörelsekapitalet	32 482,00 kr
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>58 350,00 kr</b>

### INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Försäljning av maskiner	- kr
Förvärv av maskiner	- kr
Försäljning av värdepapper	- kr
Förvärv av värdepapper	- kr

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Långfristiga skulder	361 200,00 kr
Utdelningar	- kr
Insatsökning	300 000,00 kr
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 61 200,00 kr</b>

Årets kassaflöde	- 2 850,00 kr
------------------	---------------

**Likvida medel vid årets början (ingående kassa) 379 091,00 kr**

**Likvida medel vid årets slut ( utgående kassa) 376 241,00 kr**

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 539 403	-767 921	-16 377	<b>2 755 105</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-16 377	16 377	<b>0</b>
Förändring medlemsinsatser	300 000			<b>300 000</b>
Årets resultat			-88 344	<b>-88 344</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 839 403</b>	<b>-784 298</b>	<b>-88 344</b>	<b>2 966 761</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-784 298
Årets resultat	-88 344
<i>Summa</i>	<i>-872 642</i>

#### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-872 642
<i>Summa</i>	<i>-872 642</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*RESULTATRÄKNING*

1

		2022-04-01 2023-03-31	2021-04-01 2022-03-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	331 890	312 348
Övriga rörelseintäkter		2 614	1 424
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>334 504</b>	<b>313 772</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-186 328	-130 182
Fastighetskostnader övriga		-5 597	-
Övriga externa kostnader		-46 033	-30 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 211	-114 211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-352 169</b>	<b>-275 276</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 665</b>	<b>38 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 679	-54 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 679</b>	<b>-54 873</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-88 344</b>	<b>-16 377</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-88 344</b>	<b>-16 377</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-88 344</b>	<b>-16 377</b>

BALANSRÄKNING

1

2023-03-31

2022-03-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

5 319 128

5 433 339

*Summa materiella anläggningstillgångar*

5 319 128

5 433 339

**Summa anläggningstillgångar**

**5 319 128**

**5 433 339**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

210

188

Övriga fordringar

44

-35

*Summa kortfristiga fordringar*

254

153

*Kassa och bank*

Kassa och bank

376 240

379 091

*Summa kassa och bank*

376 240

379 091

**Summa omsättningstillgångar**

**376 494**

**379 244**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 695 622**

**5 812 583**



	2023-03-31	2022-03-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 839 403	3 539 403
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 839 403</i>	<i>3 539 403</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-784 298	-767 921
Årets resultat	-88 344	-16 377
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-872 642</i>	<i>-784 298</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 966 761</b>	<b>2 755 105</b>
<b>Avsättningar</b>		
Övriga avsättningar	200 000	200 000
<b>Summa avsättningar</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 2 442 683	2 803 883
Övriga skulder	-61 200	-61 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 381 483</b>	<b>2 742 683</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	61 200	61 200
Leverantörsskulder	16 463	–
Skatteskulder	18 594	9 114
Övriga skulder	454	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 667	44 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>147 378</b>	<b>114 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 695 622</b>	<b>5 812 583</b>

NOTER

**Not 1 Redovisningsprinciper**

**Enligt BFNAR 2016:10**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Nettoomsättning	331 890	313 772
Summa	<b>331 890</b>	<b>313 772</b>

<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Reparation och underhåll	20 233	26 613
El	111 078	64 978
Vatten	15 895	14 927
Sophämtning	3 324	4 288
Fastighetsförsäkring	15 488	15 620
Bredband	3 816	3 756
Fastighetsskatt	9 534	9 114
Övriga kostnader	15 488	–
Summa	<b>194 856</b>	<b>139 296</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 884 450	6 884 450
Utgående anskaffningsvärden	6 884 450	6 884 450
Ingående avskrivningar	-1 451 111	-1 336 900
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-114 211	-114 211
Utgående avskrivningar	-1 565 322	-1 451 111
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 319 128</b>	<b>5 433 339</b>

<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>
Förfaller senare än 5 år	1 506 833	1 812 883

Kortfristig del nästa års amortering -61200

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga.

*UNDERSKRIFTER*

Öregrund

Sivert Westlund

Anna Öberg

Bo Dittmer

Lena Cederschiöld

Kent Eriksson

Ann Bornhag Westlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Ingrid Hast  
Godkänd revisor