

Bostadsrättsföreningen  
Utblicken, Rydebäck  
Org. nr. 769613-1676

# ÅRSREDOVISNING 2018



Ordinarie årsstämma för medlemmarna i bostadsrättsföreningen Utblicken hålls den 21 maj kl 18:00 i Rydebäcks församlingshem

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året kortfattat	sid	2
Verksamhetsberättelse	sid	3-16
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	sid	5
Flerårsöversikt	sid	6
Nyckeltal	sid	6
Förändringar i eget kapital	sid	6
Styrelsen	sid	7
Föreningen och fastigheten	sid	8-9
Resultatdisposition	sid	9
Resultaträkning	sid	10
Balansräkning	sid	11-12
Bokslutskommentarer/noter	sid	13-16



## ÅRET KORTFATTAT

- Januari* Bredablick Förvaltning AB tar över vår ekonomiska förvaltning som ett led i att de övertagit Lamaro AB. En del inarbetningsproblem.  
Omsättning av ett lån. Räntan sänks från 3,43 % till 1,15 % i Nordea.  
Extraamortering med 400 000 kronor.
- Februari* Uppdatering av antal nycklar till varje lägenhet.
- April* Spolning av avloppsrören.  
Garaget städas.
- Maj* Ordinarie stämma hålls. Nya stadgar klubbas för andra gången.  
Trädgårdsplattor läggs om för att undvika snubbelrisk.  
Inbrott i garaget. Ytterligare åtgärder vidtas.  
Uppsägning av avtal med Bredablick Förvaltning AB angående ekonomisk och teknisk förvaltning. Ny förvaltare blir Part Fastighetsförvaltning AB med kontor i Ängelholm.  
Genomgång av underhållsplan.
- Juni* Fixardag.
- Augusti* Kräftskiva.  
Partikelfilter byts i samtliga lägenheter.
- September* Diskussion med grannföreningen om betalning för elförbrukning vid genomfart i garaget, tomtgräns etc.  
Åtgärder för att förhindra inbrottsförsök görs, bl.a. styrs tiduret för kodlåset om.
- Oktober* Medlemsmöte. Styrelsen meddelar att månadsavgiften höjs med 1,5 % från 1 januari 2019. Första höjningen på fem (5) år!  
Omsättning av lån. Extraamortering med 550 000 kronor. Räntesats 1,18 %, en höjning med 0,09 %.
- December* Traditionsenligt adventsfirande då vi tänder granen på tomten.  
Arbete med infrastruktur för laddning av el-/laddhybridbilar påbörjas.



Foto: Inger Larsson

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf. Utblicken lämnar årsredovisning för räkenskapsåret  
1 januari – 31 december 2018.

Samtliga belopp är angivna i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

### ÅRET SOM GÅTT

#### Ordförande har ordet

Ännu ett år har passerat – det elfte (11) verksamhetsåret för föreningen.

Vår långvariga fastighetsförvaltare Lamaro AB hade tidigare sålts till Bredablick Förvaltning AB och därmed ändrades vår ekonomiska förvaltning. Tyvärr inte till det bättre och vi valde därför att så snart det var möjligt att säga upp alla avtal med Lamaro AB/Bredablick Förvaltning AB. Under 2019 kommer föreningen att successivt gå över till Part Fastighetsförvaltning AB med kontor i Ängelholm.

Tyvärr har vi under året drabbats av två försök till inbrott och för att åtminstone försvåra för eventuellt nya förbrytare att ta sig in har föreningen vidtagit vissa åtgärder. Bl.a. så går det inte att öppna ytterdörrarna med kod mellan kl 22:00 och 06:00. Då gäller endast nyckel.

Föreningens ekonomi har varit god och vi har kunnat göra extraamorteringar i samband med omsättning av lån på 950 000 kronor. Detta följer den finanspolicy som styrelsen tagit fram.

I budgeten för 2019 har större hänsyn tagits till avsättning till underhållsfond då tidigare avsättningar varit alldeles för låga för att kunna möta kostnader vid kommande underhåll. För att kunna möta de höjda fasta avgifterna på bl.a. el, gas, vatten och renhållning samt kommande räntehöjningar krävs att vi i budgeten "tar höjd" för sådana kostnader.

Detta innebär att, för första gången på fem (5) år, höjs månadsavgiften på lägenheterna med 1,5 % från och med 1 januari 2019.



Adventsfirande i vår gemensamma lokal

Foto: Inger Larsson



## Ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet har under året varit tillfredsställande och vi har omsatt två (2) lån där vi på det ena lånet fick lägre ränta, medan det andra fick en något högre ränta. I samband med omsättning av lånen har vi även kunna göra extra-amorteringar på 950 000 kronor, helt enligt vår finanspolicy. Styrelsen fortsätter att arbeta för att få ner vår relativt höga lånebelastning.

Styrelsen anser att vi har lyckats med uppdraget att ha en stabil ekonomi som i slutändan gynnar våra medlemmar och ökar värdet både på fastigheten och på de enskilda lägenheterna.

Styrelsen har beslutat att månadsavgiften kommer att höjas med 1,5 % från och med 1 januari 2019.

## Belåningsgrad och avsättning till yttre fond

Föreningen har en förhållandevis hög belåning och belåningsgraden är 11 121.-/m<sup>2</sup> (11 684.-/m<sup>2</sup>).  
Avsättning till yttre fond utgör 33,37 kr/m<sup>2</sup> (33,37 kr/m<sup>2</sup>).



Foto: Inger Larsson

## Information

Sedan några år tillbaka informeras medlemmarna via anslagstavlor, mail och hemsida från varje styrelse- och medlemsmöte. Det har hittills varit ett uppskattat projekt. Då föreningen, på grund av den nya EU-lag som trädde i kraft i maj 2018 – GDPR, inte får ha listor med personliga uppgifter på medlemmarna kommer endast de medlemmar som gjort ett skriftligt medgivande att kunna få information den vägen.

Våra medlemsmöten är alltid välbesökta och i år hölls ett (1) möte där styrelsen och vår kommande förvaltare informerade kring upplägget om budgeten och förklarade vikten av att göra korrekta avsättningar till underhållsfonden.

På föreningens hemsida kan medlemmarna hitta information från medlemsmöten och även rapport från styrelsemöten tillsammans med annan information som kan vara nyttig.

## Gemensamma aktiviteter

Som vanligt genomfördes en "fixardag" då vi gemensamt gjort smärre bättringsmålning, rensat ogräs i rabatter och stensättningar. Alla är välkomna att göra det man orkar. Det kan vara att bidra med arbete eller koka kaffe. Dagen avslutas med en trevlig grillafton.

Ett bra tillfälle att träffas och göra något för vår gemensamt ägda fastighet.



Foto: Håkan Ek



Foto: Lisbeth Ek



Traditionellt hade vi kräftsiva i augusti i Inblickens lokal.  
Landskronabon Kaj Ströberg genomförde, under hösten, en vinprovning av sydafrikanska viner tillsammans med oss. Ett mycket uppskattat inslag i vardagen.

Lördagen före första advent tände vi granen på gården och drack glögg. I år hade vår grannförening valt att fira själva vid annat tillfälle. Därefter hade vi en enkel eftersittning i Inblicken.

### **Gästlägenhet i Inblicken**

Föreningens gästlägenhet har utnyttjats 33 (52) nätter under 2018

En av våra outhyrda garageplatser har hyrts ut 12 (40) nätter under 2018.

En annan av de outhyrda garageplatserna har varit långtidsuthyrd 8 månader under 2018.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I februari 2019 installerades den första laddboxen till en av våra medlemmar för laddning av en laddhybridbil. Föreningen bekostar installation av laddinfrastrukturen och den enskilde medlemmen bekostar dragning från kopplingsdosa till sin parkeringsplats samt en laddbox. Alla som skaffar el-/laddhybridbil måste ha samma typ och fabrikat av laddbox och styrelsen ansvarar för beställningen av sådant arbete.

Riktlinjer för beställning, betalning, ev. demontering etc. finns tillgängliga på föreningens hemsida.



Foto: Inger Larsson

Handwritten signature or initials in blue ink, appearing to be 'J P'.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (årsavgift & hyror)	2 151 159	1 983 103	2 143 168	2 145 376	2 145 876
Resultat efter finansiella poster	267 789	11 681	91 165	- 60 362	- 142 940
Soliditet	56,0 %	54,6 %	54,5 %	53,8 %	53,7 %

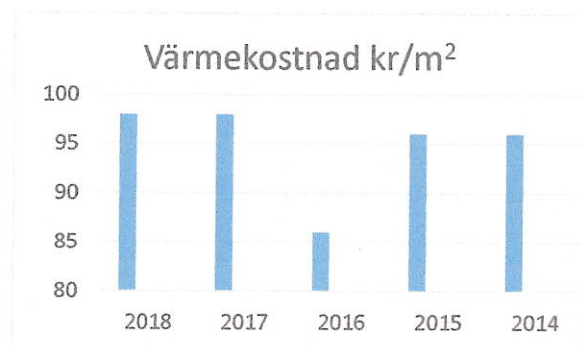
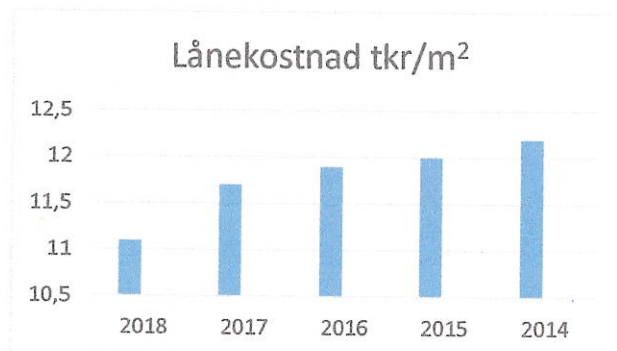
## NYCKELTAL

(Belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta – 2 399 m<sup>2</sup>)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter	834	764	834	834	834	818
Elkostnader	16	16	21	20	19	19
Värmekostnad (inkl garage)	98	98	89	96	96	115
VA-kostnad	22	22	22	22	20	22
Räntekostnad	160	223	253	370	422	469
Låneskuld	11 121	11 684	11 845	11 991	12 137	12 187

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 515 000	569 309	45 051	11 681
Disp enligt stämma			11 681	- 11 681
Avsättning till UH-fond		80 055	- 80 055	
lanspråkstagande UH-fond		- 181 920	181 920	
Årets resultat				267 789
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 515 000</b>	<b>467 444</b>	<b>158 597</b>	<b>267 789</b>



## STYRELSEN

### **Sammansättning**

Ordförande	Berndt Berntson
Kassör	Inger Larsson
Sekreterare	Lisbeth Ek
Suppleant	Barbro Nilsson
Suppleant	Mats Stjernkvist

### **Revisor**

Björn Pettersson

### **Valberedning**

styrelsen

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

### **Stämmor**

Ordinarie stämma hölls den 9 maj 2018.

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.



Foto: Inger Larsson



Foto: Håkan Ek





### Föreningens ändamål

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

### Föreningens historia

Föreningens fastighet, Lövholmen 2, i Helsingborgs kommun förvärvades år 2006 av byggherren JM AB.

Föreningen är ett 55+ boende och medelåldern bland medlemmarna var 2018, 72,7 år (71,3).

Föreningen registrerades den 28 september 2005 och den ekonomiska planen registrerades den 13 maj 2006 hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 sep 2018.

Under 2007 genomfördes de första inflyttningarna i föreningens 26 lägenheter. Under åren 2007/2008 gjordes inglasning av balkonger och altaner i de flesta lägenheterna. Kostnaden betalades helt av respektive lägenhetsinnehavare.

2015 var ett olycksdrabbat år för föreningen då man drabbades av både brustna vattenrör och att delar av taket blåste bort i en storm.

### Fastigheten

Boytan i föreningens fastighet uppgår till 2 399 m<sup>2</sup> och fördelar sig enligt följande:

2 rok	8 st
3 rok	12 st
4 rok	6 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad vid Moderna Försäkringar. Under året har, Bostadsrätterna som förhandlar försäkringsavtal för oss, upphandlat nytt försäkringsbolag. Föreningen har numera fullvärdesförsäkring hos Protector.

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

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Lövholmen GA:1 avseende underjordiskt garage inklusive nerfart och installationer.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas tillsammans med grannföreningen Brf. Utsikten i Rydebäck. Brf. Utblickens andel är 43 %, vilket motsvarar 25 bilplatser. Sedan 2018 erlägger föreningen en avgift

motsvarande förbrukningskostnad för lyse för genomfart i garaget.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal, Inblicken, som medlemmarna har möjlighet att hyra för övernattande gäster eller sammankomster.

### Föreningen

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 36 (37) stycken, fördelade på föreningens 26 lägenheter.

Under året har 1 (2) överlåtelse skett och 1 medlem har lämnat föreningen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Förvaltning av fastigheten och ekonomin

Under året har Bredablick Förvaltning AB, som köpt Lamaro AB, varit föreningens förvaltare vad avser både ekonomi och teknik. Avtalen är uppsagda och kommer successivt under 2019 att övergå till Part Förvaltning AB med kontor i Ängelholm.

### Föreningens ekonomi

Enligt tidigare beslut höjdes inte månadsavgiften under 2018. Styrelsen har beslutat att avgiften för 2019 höjd med 1,5 %. Garageplats kostar 500 kr/månad.


### Föreningens långfristiga lån

Placering av föreningens lån samt löptid och räntenivå framgår av not 13.

Under 2018 har två (2) lån omförhandlats. Ett lån till lägre ränta och ett till något högre. Extraamortering har gjorts med 950 000. 2019 ska inga lån omsättas.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift har erlagts för bostadsdelen med halv avgift fram till 2018. För 2017 uppgick den till 657 kr/lägenhet. Från och med 2018 har hel fastighetsavgift erlagts. (1 337 kr/lägenhet)



### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska, enligt stadgarna, årligen göras med motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. I budget för 2019 har beloppet ökat så att det motsvarar behovet enligt underhållsplanen.

### Underhåll och energibesparande åtgärder

Under 2018 förbättrades utemiljön. Samtliga stenplattor lades om och tvättades.

Under två år har föreningen satsat på att minska sina energikostnader genom att installera energisnåla LED-lampor i hissar och garage.

### Planerade åtgärder under kommande år

Enligt underhållsplan kommer den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) att göras och samtidigt kommer fläktkanalerna i kök och badrum att rensas.

Arbetet med att göra det möjligt för medlemmar att skaffa el- eller laddhybridbil har påbörjats. Det innebär att föreningen står för kostnaderna för infrastrukturen och den enskilde medlemmen betalar en laddbox och installation. Debitering av elförbrukning sker individuellt per garageplats.

### Likviditet vs resultat

Fr.o.m. 2014 får föreningen p.g.a. nya redovisningsregler inte tillämpa progressiv avskrivningsmetod vad gäller avskrivning av byggnad. Övergång till linjär avskrivning har gjort att beloppet för årlig avskrivning blivit betydligt högre. Detta påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Amortering, å andra sidan, påverkar föreningens likviditet men inte resultat.

Årets resultat	267 789 kr
Årets avskrivning byggnad	<u>534 164 kr</u>
	801 953 kr

Årets amortering på fastighetslån	<u>- 1 350 000 kr</u>
Påverkan på/förändring i likviditet	- 548 047 kr

Ökning av rörelsefordringar	- 3 181 kr
Ökning av rörelseskulder	12 465 kr

Total förändring i likviditet under året	- 538 763 kr
--	--------------

Även förändring mellan åren av kortfristiga skulder som leverantörsskulder och upplupna kostnader/förutbetalda intäkter samt av kortfristiga fordringar som t.ex. förutbetalda kostnader påverkar årets förändring i likviditet.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	56 732 kr
Årets resultat före fondförändring	267 789 kr
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 80 055 kr
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>181 920 kr</u>
Summa över-/underskott	426 386 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>426 386 kr</b>
-----------------------------------	-------------------

### Föreningens ekonomiska ställning

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





## RESULTATRÄKNING

		2018	2017
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	<i>not 2</i>	2 142 751	1 973 303
Övriga rörelseintäkter	<i>not 3</i>	<u>13 928</u>	<u>11 361</u>
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 156 679</b>	<b>1 984 664</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	<i>not 4, 5, 6</i>	- 884 259	- 666 092
Övriga externa kostnader	<i>not 7</i>	- 87 571	- 237 761
Avskrivningar	<i>not 8</i>	<u>- 534 164</u>	<u>- 534 164</u>
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 1 505 994</b>	<b>- 1 438 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>650 685</b>	<b>546 647</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 382 922</u>	<u>- 534 966</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>- 382 896</b>	<b>- 534 966</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>267 789</b>	<b>11 681</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark <i>not 9</i>	60 745 620	61 279 784
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>60 745 620</u>	<u>61 279 784</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>60 745 620</b>	<b>61 279 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	423	98
Förutbet kostn och upplupna intäkter <i>not 10</i>	<u>34 215</u>	<u>31 358</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>34 638</u>	<u>31 456</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank <i>not 11</i>	<u>619 707</u>	<u>1 158 471</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>619 707</u>	<u>1 158 471</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>654 345</b>	<b>1 189 927</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>61 399 965</b>	<b>62 469 711</b>





## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	33 515 000	33 515 000
Fond för yttre underhåll	<u>467 444</u>	<u>569 309</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	33 982 444	34 084 309
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	158 597	45 051
Årets resultat	<u>267 789</u>	<u>11 681</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	426 386	56 732
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 408 830</b>	<b>34 141 041</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	<i>not 12, 13</i>	<u>26 279 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 279 000</b>	<b>27 629 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>not 12, 13</i>	400 000
Leverantörsskulder	49 404	35 446
Skatteskuld	51 844	33 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>not 14</i>	<u>210 887</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>712 135</b>	<b>699 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 399 965</b>	<b>62 469 711</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i svenska kronor om inget annat anges.

#### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplan benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringarna har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år		
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Not 2</b>	<b>Arsavgifter och hyror</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 000 376	1 833 678
	Hyror, garage/parkering	142 375	139 625
	<b>Summa</b>	<b>2 142 751</b>	<b>1 973 303</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Hysesintäkter övernattningslägenhet	7 900	8 800
	Övriga intäkter	6 028	2 561
	<b>Summa</b>	<b>13 928</b>	<b>11 361</b>



	2018	2017
<b>Not 4</b>		
<b>Reparationer</b>		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 526	5 580
Övriga gemensamma utrymmen	1 051	-
VA & sanitet, installationer	5 494	3 418
Tele/TV/porttelefon, installation	845	-
Hiss	6 233	-
Övriga installationer	-	3 168
Huskropp	1 601	12 916
P-platser/garage	2 067	1 000
<b>Summa</b>	<b>33 817</b>	<b>26 082</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Planerat underhåll</b>		
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	105 570
VA & sanitet, installationer	27 713	-
Värme, installationer	18 769	-
Markytor	135 438	-
P-platser/garage	-	12 025
<b>Summa</b>	<b>181 920</b>	<b>117 595</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsavgift	34 762	17 082
Teknisk förvaltning	120 902	38 299
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	5 224
Städning	5 744	-
Besiktningkostnader	3 046	-
Snöröjning	11 638	4 307
Serviceavtal	26 823	36 384
Förbrukningsmaterial	14 871	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	9 296
El	39 531	38 141
Uppvärmning	235 900	236 273
Vatten och avlopp	53 795	52 488
Avfallshantering	20 947	18 575
Försäkringar	44 174	27 598
Abonnemang porttelefon/hisstefon	4 273	-
Kabel-TV	52 116	38 748
<b>Summa</b>	<b>668 522</b>	<b>522 415</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier & -material	7 382	8 165
Resekostnader	1 484	-
Kontorsmaterial och trycksaker	2 797	-
Tele och post	1 177	4 970
Ekonomisk förvaltning	38 752	160 202
Övriga förvaltningskostnader	27 794	7 194
Företagsförsäkring	-	10 698
Bankkostnader	2 539	3 055
Övriga externa tjänster	-	9 204
Övriga externa kostnader	5 646	34 273
<b>Summa</b>	<b>87 571</b>	<b>237 761</b>

	2018	2017
<b>Not 8</b>		
<b>Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnad	<u>534 164</u>	<u>534 164</u>
<b>Summa</b>	<b>534 164</b>	<b>534 164</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Byggnad och mark</b>		
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnad	54 000 000	54 000 000
Mark	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnad	<u>- 2 720 216</u>	<u>- 2 186 052</u>
	- 2 720 216	- 2 186 052
<i>Årets avskrivning</i>		
Årets avskrivning på byggnader	<u>- 534 164</u>	<u>- 534 164</u>
	-534 164	-534 164
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 3 254 380</b>	<b>- 2 720 216</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>60 745 620</b>	<b>61 279 784</b>
<i>varav</i>		
Byggnad	50 745 620	51 279 784
Mark	10 000 000	10 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>26 685 000</u>	<u>26 685 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 685 000</b>	<b>26 685 000</b>
Varav byggnader	22 400 000	22 400 000
<b>Not 10</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	<u>34 215</u>	<u>31 358</u>
	<b>34 215</b>	<b>31 358</b>
<b>Not 11</b>		
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa	5 176	2 302
Bank, transaktionskonto SHB	351 353	170 394
Bank, transaktionskonto SHB	<u>263 178</u>	<u>985 775</u>
	<b>619 707</b>	<b>1 158 471</b>
<b>Not 12</b>		
<b>Förfall fastighetslån</b>		
Förfaller inom ett år från balansdagen	400 000	400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 600 000	1 600 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	<u>24 679 000</u>	<u>26 029 000</u>
	<b>26 679 000</b>	<b>28 029 000</b>

		2018	2017
<b>Not 13</b>	<b>Fastighetslån</b>		
	Fastighetslån	<u>26 679 000</u>	<u>28 029 000</u>
	<b>Summa</b>	<b>26 679 000</b>	<b>28 029 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,94 %	2023-03-30	6 000 000	-	-	6 000 000
Stadshypotek	1,18 %	2021-10-30	9 550 000	-	- 550 000	9 000 000
Stadshypotek	1,47 %	2022-03-01	6 779 000	-	-	6 779 000
Stadshypotek		löst 180130	5 700 000	-	- 5 700 000	-
Nordea	1,20 %	2021-01-20	-	4 900 000	-	4 900 000
			<u>28 029 000</u>	<u>4 900 000</u>	<u>- 6 250 000</u>	<u>26 679 000</u>

<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	17 700	24 968
	Förutbetalda intäkter	159 446	170 394
	Upplupna driftskostnader	<u>33 741</u>	<u>35 218</u>
		<b>210 887</b>	<b>230 580</b>

<b>Not 15</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
	Fastighetsinteckningar	<u>30 485 000</u>	<u>30 485 000</u>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 485 000</b>	<b>30 485 000</b>
	<i>Eventalförpliktelser</i>		
	Eventalförpliktelser		
	<b>Summa eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

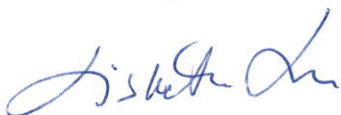
Rydebäck den 7 april 2019



Berndt Berntson  
Ordförande



Inger Larsson  
Kassör

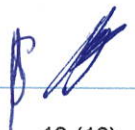


Lisbeth Ek  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2019



Björn Pettersson





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Utblicken, org. nr 769613-1676

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utblicken för år 2018

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändigt för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018

och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsen förvaltning för Brf Utblicken för räkenskapsåret 2018.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rydebäck den 7 april 2019



Björn Pettersson