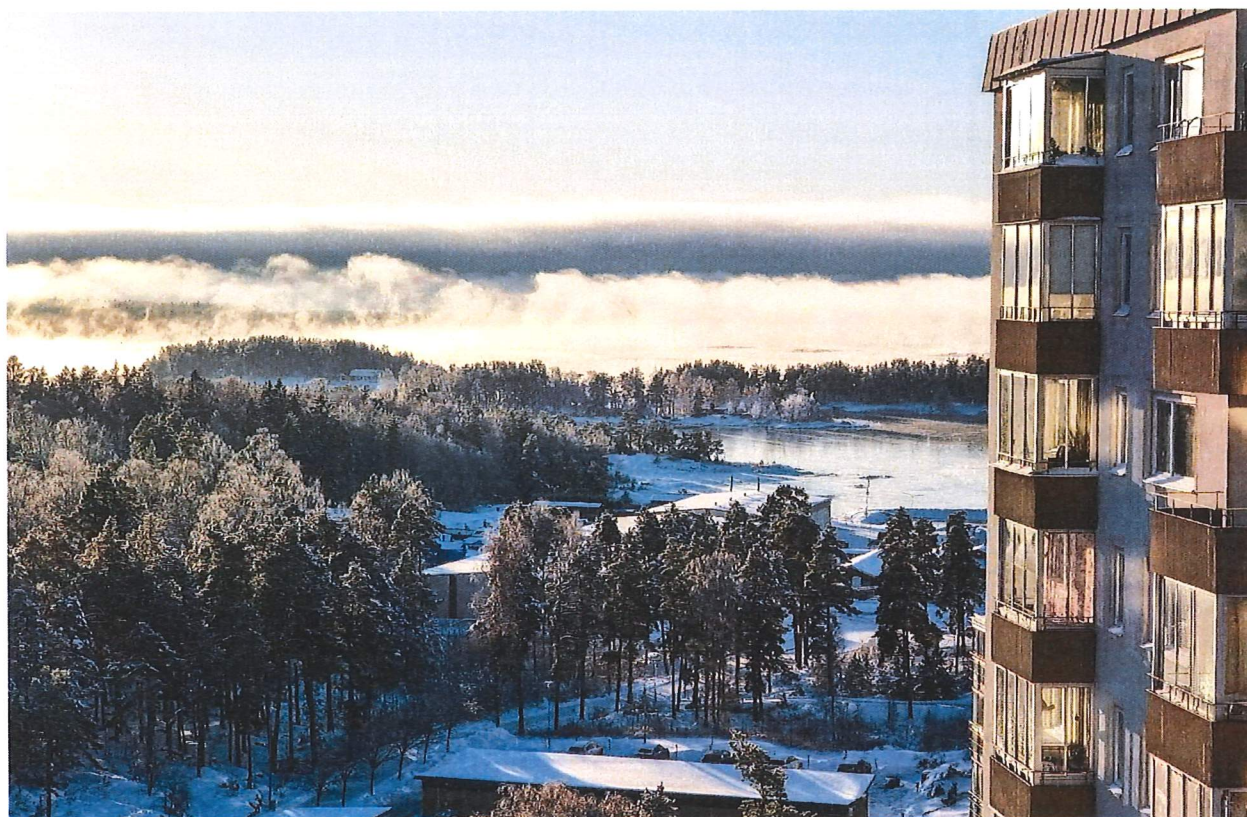

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Utsikten, Skoghäll
Org nr: 773200-0620



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Bilagor	
Att bo i BRF	
Ordlista	
Nyckeltal	



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghäll
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-14.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ett lägre underhållkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning,

Föreningens likviditet har under året förändrats från 362% till 129%. Se kassaflödesanalys sidan 10.

I resultatet ingår avskrivningar med 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 723 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mörmon 51: i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Tallvägen 8 och 10 i Skoghäll.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

-

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	72
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	36

Antal p-platser	60
Total tomtarea	10 440 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 082 m ²
Årets taxeringsvärde	54 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Tele 2	Kabel-tv - bredband
PBAB Svets & Portservice AB	Garageportar

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 206 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Plan för underhåll och investeringar: Föreningens plan för underhåll och investeringar används för att kunna planera kommande underhåll och investeringar tidsmässigt och kostnadsmässigt. Planen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) för kommande arbeten. Planen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden och investeringar kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade kostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 071 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 36 tkr (5 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 36 tkr (5 kr/m²).

För de närmaste 30 åren uppgår investeringar totalt till 45 716 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig investering på 1 524 tkr (215 kr/m²). Föreningen beräknar att byte till K3 regelverket under verksamhetsåret 2023, varvid genomförda investeringar kommer att behandlas i balansräkningen. Underhållskostnader kommer därvid att bytas ut mot avskrivningar på aktiverade tillgångar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
--	----	-----------

Hissbyte Tallvägen 8	2015 - 2016	
Ombyggnad av undercentral	2016	
Takfläktar	2016	
Baksidesentreér	2017	Renovering av golv, vägg och tak
Underhåll	2018	Underhåll värme och ventilation
Ny hiss Tallvägen 10	2019	2.287 tkr
Reling av avloppsrör, tätning - målning av yttertak	2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Olof Hesselstedt	Ordförande	2024
Eva Herlitz	Sekreterare	2023
Stina Stengl	Ledamot	2023
Gunnar Helsing	Ledamot	2023
Violet Janäng	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2023
Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Johansson	Auktoriserad revisor	2023
Tommy Kruse	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2023
2023
2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid föreningsstämman 2022-05-12 togs beslut nummer två avseende medlemsskap i Riksbyggen. Beslut ett togs 2021-10-14. Inträdesdag för medlemsskapet är 2022-09-12.

Under verksamhetsåret har utrednings- och planeringsarbetet fortgått avseende underhållsarbeten av fasad, fönster balkonger samt tak, som påbörjades under 2021. Bidragsansökan som har skickats in till Länsstyrelsen – Boverket har mottagits positivt. Föreningen har erhållit ett bidrag om 18 miljoner kronor. En delutbetalning av bidraget till föreningen har gjorts om 8 512 000 per 2022-08-26. Arbeten måste påbörjas under april månad 2023, annars skall delutbetalningen återbetalas. Delutbetalningen av bidraget är också orsaken till den stora ökningen av likvida medel jämfört med föregående år samt den ökade balansomslutningen.

I samband med budgetarbete under hösten 2022, kan man se att inflation samt ökade räntekostnader kommer att medföra höjda månadsavgifter under kommande år för föreningens medlemmar.

Gunnar Helsing har under bytt roll i styrelsen, från suppleant till ordinarie ledamot. Bytet skedde 2012-08-23.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 075	6 013	5 947	5 936	5 858
Årets resultat	2 028	1 787	1 279	-717	-89
Resultat exklusive avskrivningar	2 723	2 482	1 974	-22	606
Balansomslutning	43 295	33 351	32 188	32 087	34 603
Soliditet %	19	18	13	9	10

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	285 600	6 130 354	-2 264 640	1 786 783
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 786 783	-1 786 783
Reservering underhållsfond		36 000	-36 000	

Årets resultat				2 027 955
Vid årets slut	285 600	6 166 354	-513 857	2 027 955

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-477 858
Årets resultat	2 027 955
Årets fondavsättning	-36 000
Summa	1 514 097

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 514 097
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 075 022	6 012 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	378 020	448 216
Summa rörelseintäkter		6 453 042	6 460 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 543 710	-2 904 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-881 357	-667 412
Personalkostnader	Not 6	-144 722	-132 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 009	-695 009
Summa rörelsekostnader		-4 264 797	-4 399 182
Rörelseresultat		2 188 244	2 061 567
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	969	5 315
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	82 945	8 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-244 204	-288 389
Summa finansiella poster		-160 290	-274 785
Resultat efter finansiella poster		2 027 955	1 786 783
Årets resultat		2 027 955	1 786 783

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 050 472	27 745 481
Pågående arbeten	Not 12	190 411	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 240 883	27 745 481
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	186 000	0
Egna lägenheter		92 731	92 731
Summa finansiella anläggningstillgångar		278 731	92 731
Summa anläggningstillgångar		27 519 614	27 838 212
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	67 915	195 976
Övriga fordringar	Not 15	382	1 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	355 166	249 897
Summa kortfristiga fordringar		423 463	447 189
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 351 692	5 066 064
Summa kassa och bank		15 351 692	5 066 064
Summa omsättningstillgångar		15 775 155	5 513 253
Summa tillgångar		43 294 770	33 351 465

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 600	285 600
Fond för yttre underhåll		6 166 354	6 130 354
Summa bundet eget kapital		6 451 954	6 415 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-513 858	-2 264 640
Årets resultat		2 027 955	1 786 783
Summa fritt eget kapital		1 514 097	-477 858
Summa eget kapital		7 966 050	5 938 096
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 415 706	25 816 206
Summa långfristiga skulder		23 415 706	25 816 206
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 353 000	655 500
Leverantörsskulder	Not 19	265 720	123 729
Skatteskulder	Not 20	5 290	21 922
Övriga skulder	Not 21	8 573 599	60 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	715 404	735 654
Summa kortfristiga skulder		11 913 014	1 597 163
Summa eget kapital och skulder		43 294 770	33 351 465

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 027 955	1 786 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	695 009	695 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 722 963	2 481 791
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	23 726	-204 424
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	8 618 350	32 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 365 040	2 309 924
Investeringsverksamheten		
Placering långfristiga värdepappersinnehav	-186 000	0
Investeringar i byggnad	-190 411	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-376 411	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-703 000	-655 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-703 000	-655 500
Årets kassaflöde	10 285 628	1 654 424
Likvidamedel vid årets början	5 158 795	3 504 371
Likvidamedel vid årets slut	15 444 423	5 158 795

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

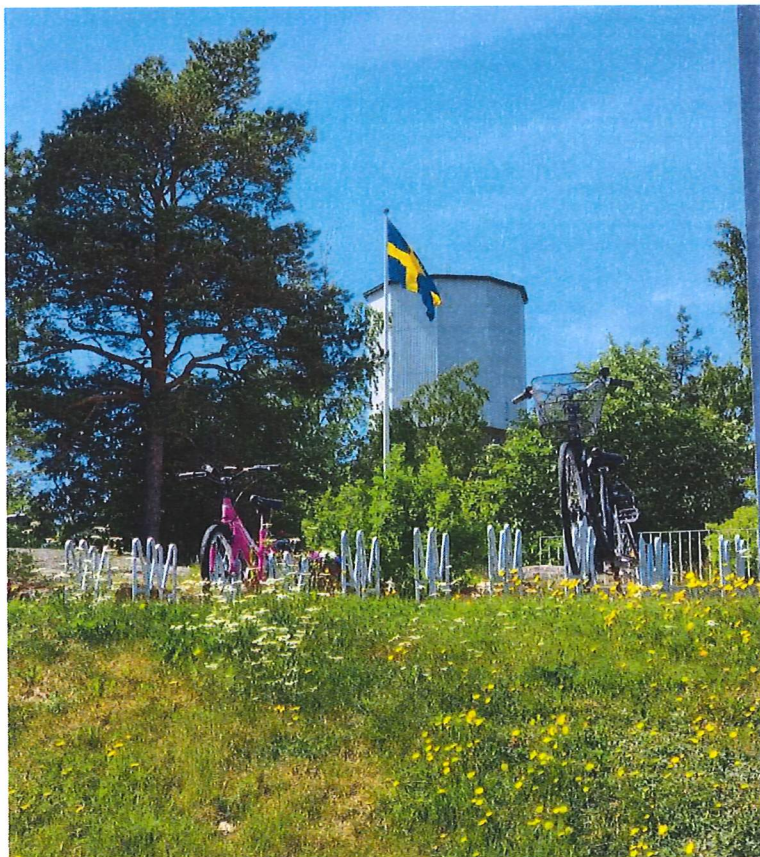
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Klassificering av lång och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets utgång klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader Mark är inte föremål för avskrivningar.	Linjär	50



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 770 782	5 713 740
Hyror, garage	169 404	167 886
Hyror, p-platser	136 055	134 930
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 106
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 219	-1 916
Summa nettoomsättning	6 075 022	6 012 534

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	28 120	29 710
Fakturerade kostnader	0	1 025
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-5
Övriga rörelseintäkter	349 903	417 486
Summa övriga rörelseintäkter	378 020	448 216

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-36 457
Reparationer	-205 754	-227 516
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-163 800	-157 200
Försäkringspremier	-121 154	-108 955
Kabel- och digital-TV	-285 627	-286 578
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 663	-5 651
Serviceavtal	-30 715	-27 582
Obligatoriska besiktningar	-7 028	-15 527
Snö- och halkbekämpning	-48 442	-26 675
Statuskontroll	0	-998
Drift och förbrukning, övrigt	-36 777	-214 776
Förbrukningsinventarier	-2 032	-39 551
Vatten	-586 581	-568 867
Fastighetsel	-465 458	-519 404
Uppvärmning	-438 051	-521 631
Sophantering och återvinning	-123 094	-115 628
Förvaltningsarvode drift	-24 535	-31 345
Summa driftskostnader	-2 543 710	-2 904 340

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-571 224	-543 731

Lokalkostnader	-21 457	-30 556
IT-kostnader	-2 553	-2 139
Arvode, yrkesrevisorer	-31 943	-20 531
Övriga förvaltningskostnader	-23 987	-8 723
Kreditupplysningar	-690	-2 349
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 628	-28 312
Kontorsmateriel	-2 084	-25 750
Telefon och porto	-38	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-192 302	0
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Bankkostnader	-2 952	-2 368
Övriga externa kostnader	0	-2 953
Summa övriga externa kostnader	-881 357	-667 412

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-88 000
Sammanträdesarvoden	-38 500	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-4 500
Övriga personalkostnader	-1 573	-521
Sociala kostnader	-18 649	-22 900
Summa personalkostnader	-144 722	-132 422

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-695 009	-695 009
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-695 009	-695 009

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	969	5 315
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	969	5 315

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 687	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 306	7 194
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	952	1 095

Summa övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	82 945	8 289
---	---------------	--------------

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-243 656	-288 075
Övriga räntekostnader	-548	-314
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-244 204	-288 389

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 311 098	34 311 098
Mark	5 351 960	5 351 960
	39 663 058	39 663 058
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 663 058	39 663 058

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 917 578	-11 222 569
	-11 917 578	-11 222 569

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-695 009	-695 009
	-695 009	-695 009

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 612 587	-11 917 578
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	21 698 512	22 393 517
Mark	5 351 960	5 351 960

Taxeringsvärden

Bostäder	54 600 000	52 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	54 600 000	52 400 000
<i>varav byggnader</i>	44 000 000	41 000 000
<i>varav mark</i>	10 600 000	11 400 000

Not 12 Pågående arbeten
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar	190 411	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 411	0
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggen	186 000	0
Summa långfristiga värdepappersinnehav	186 000	0
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 194	8 088
Kundfordringar	311 866	236 343
Osäkra hyres- och kundfordringar	-48 455	-48 455
Nedskrivning av kundfordringar	-192 302	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	67 915	195 976
Not 15 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	1 310
Skattekonto	382	6
Summa övriga fordringar	382	1 316
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	135 856	121 154
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 722	2 472
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 588	70 233
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	174
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	55 864
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 166	249 897
Not 17 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	269 871	2 488 992
Transaktionskonto	15 081 821	2 577 072
Summa kassa och bank	15 351 692	5 066 064
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut		

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	25 768 706	25 863 706
Nästa års amortering	-703 000	-655 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut som ska villkorsändras	-1 650 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	23 415 706	25 208 206

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2023-11-14	1 658 000	0	8 000	1 650 000
NORDEA	0,86%	2024-04-17	9 173 445	0	95 000	9 078 445
SBAB	1,16%	2024-05-10	7 456 472	0	600 000	6 856 472
SBAB	1,09%	2025-05-09	8 183 789	0	0	8 183 789
Summa			26 471 706	0	703 000	25 768 706

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 703.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 703.000 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	246 281	116 282
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 439	7 447
Summa leverantörsskulder	265 720	123 729

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 290	21 922
Summa skatteskulder	5 290	21 922

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder för erhållna bidrag	8 512 700	0
Kortfristiga låneskulder	608 000	608 000
Skuld sociala avgifter och skatter	60 899	60 200
Clearing	0	158
Summa övriga skulder	9 181 599	668 358

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	19 619	43 031

Upplupna driftskostnader	0	284
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 989
Upplupna elkostnader	49 098	100 744
Upplupna värmekostnader	71 202	68 909
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 466	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	505 019	491 696
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	715 404	735 654

Not 23 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 300 000	37 300 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

De ökande driftskostnaderna samt räntekostnaderna kommer under de närmaste åren innebära höjda månadsavgifter för föreningens medlemmar.

10 januari 2023 hölls ett informationsmöte avseende ombyggnadsprojektet som har arbetats fram under de senaste åren. Vid en extra föreningsstämma 2023-01-17 röstade medlemmarna ja till alternativ 1, vilket består av ny fasad samt tilläggsisolering, nya fönster, nya inglasade balkonger samt en ny takkonstruktion. Invändiga arbeten i form av nya lägenhetsdörrar, målning trapphus samt våningsentréer, postfack, ändrad sophantering samt arbeten med relining. Total kostnad cirka 80 miljoner. Vid lämnande av årsredovisningens är inga avtal undertecknade med utsedda entreprenörer. (Se bild sidan 6)

Föreningen har uppdaterat sina stadgar till senast gällande version. Stadgarna antogs av Bolagsverket 2023-04-14. I samband med bytet av stadgar ändades föreningens namn till Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall.

Styrelsens underskrifter

Skoghall. 20230414

Ort och datum



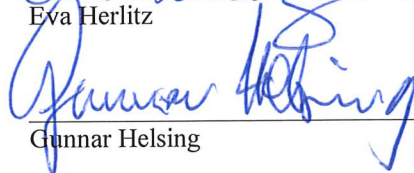
Jan-Olof Hesselstedt



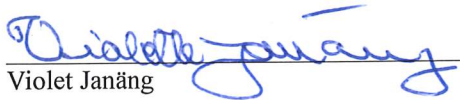
Eva Herlitz



Stina Stengl

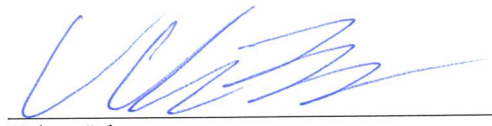


Gunnar Helsing




Violet Janäng

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-17



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Tommy Kruse
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten,
Skoghall.org.nr: 773200-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall för år 2022. Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser

under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 bostadsrättslagen.

Karlstad den 17 april 2023



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Tommy Kruse
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

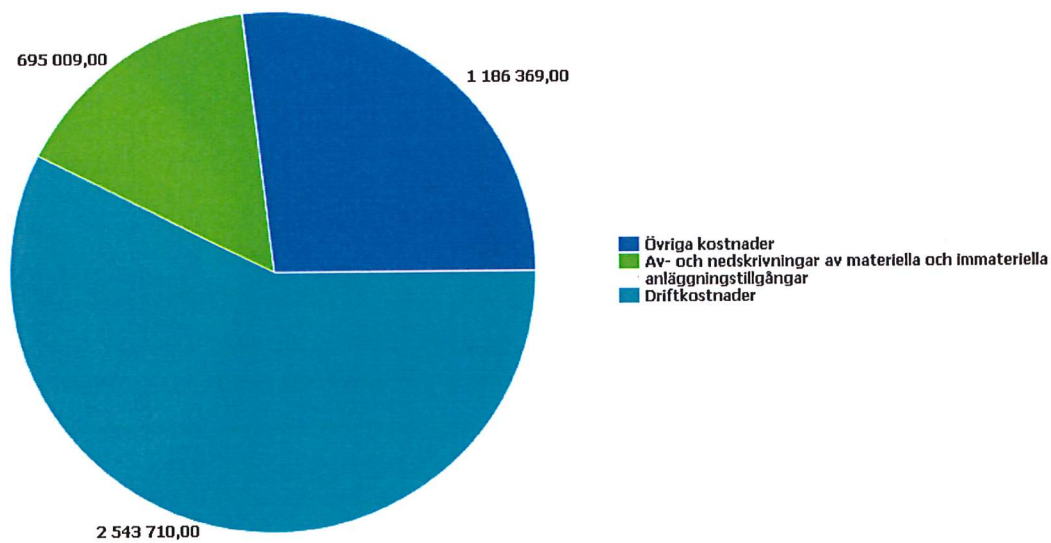
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

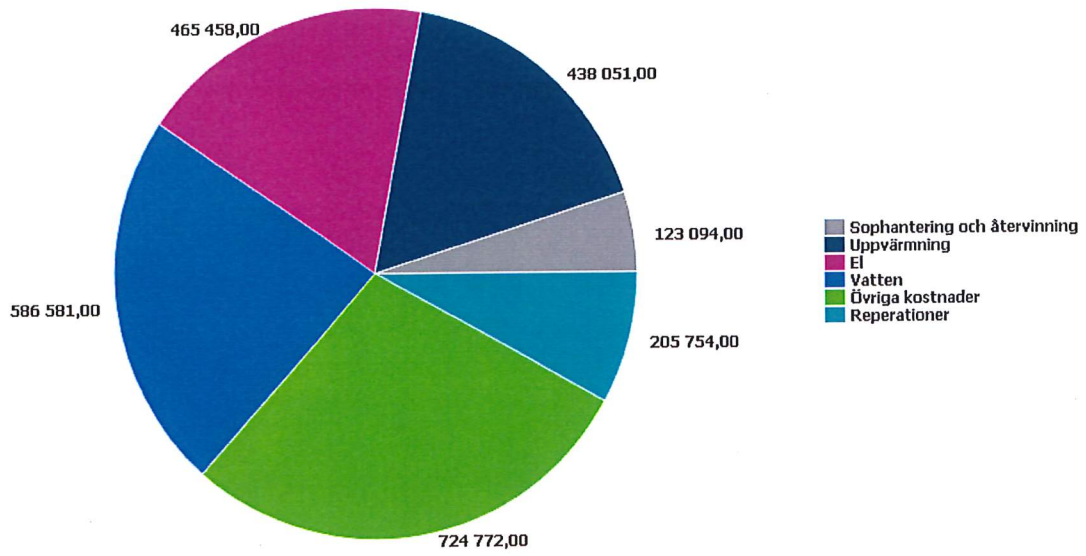
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 543 710	2 904 340
Övriga externa kostnader	881 357	667 412
Personalkostnader	144 722	132 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	695 009	695 009
Finansiella poster	160 290	274 785
Summa kostnader	4 425 087	4 673 967



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6 460	8 475
Systematiskt brandskyddsarbete	4 663	5 651
Serviceavtal	30 715	27 582
Inre skötsel/städ grund	9 963	9 888
Obligatoriska besiktningskostnader	0	8 651
Hissbesiktning	7 028	6 876
Statuskontroll	0	998
Snö- och halkbekämpning	48 442	26 675
Rep utgift mtrl inköp markytor	10 548	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	1 768	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	45 741	15 352
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	19 154	44 930
Rep install utg för köpta tj Värme	13 883	30 202
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 384	9 081
Rep install utg för köpta tj El	2 595	3 477
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	18 239	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	60 862	26 369
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 926	10 541
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	563	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 779
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	20 184	11 018
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2 763	0
Rep garage utg för köpta tj	2 131	23 176
Övriga Reparationer	0	2 180
Vattenskador	1 006	49 410
Vandalisering	1 006	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	21 422
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	15 035
Fastighetsel	465 458	519 404
Fjärrvärme	438 051	521 631
Vatten	586 581	568 867
Sophämtning	123 094	115 628
Fastighetsförsäkring	121 154	108 955
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	285 627	286 578
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	5 703	5 671
Extradebiteringar teknisk förvaltning	2 410	7 313
Övriga fastighetskostnader	36 777	214 776
Fastighetsskatt	163 800	157 200
Förbrukningsinventarier	678	37 721
Förbrukningsmaterial	1 354	1 830
Summa driftkostnader	2 543 710	2 904 340



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	7 082 kr/kvm	7 082 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	40
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	1
Fastighetsel	66	73
Fastighetsförsäkring	17	15
Fastighetsskatt	23	22
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	62	74
Förbrukningsinventarier	0	5
Hissbesiktning	1	1
Inre skötsel/städ grund	1	1
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rep garage utg för köpta tj	0	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	6
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	2	4
Rep utgift mtrl inköp markytor	1	0
Serviceavtal	4	4
Snö- och halkbekämpning	7	4
Sophämtning	17	16
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	2
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	3
Vatten	83	80
Vattenskador	0	7
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Övriga fastighetskostnader	5	30
Summa driftkostnader	359,18	410,10

BRF Utsikten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Utsikten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

