

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten

769618-0400

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-04-01 - 2024-03-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12
- Underskrifter	12 - 13

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 skadeståndprocess där föreningen tilldömdes ett skadestånd.

Senare har tyvärr uppdragats 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.

Föregående år fick vi godkänt slutbevis från kommunen.

Det innebär att vi äntligen klarat av alla punkter i Boverkets och andra myndigheters krav på vår fastighet.

Utifrån ovanstående milstolpe kände vi oss inspirerade att gå in i en ny fas i föreningens historia, där vi blickar framåt och arbetar med önskade förbättringar av verksamheten och på eftersommaren kallade vi ihop alla i föreningen+ någon extern till ett strategimöte. Vi gjorde då en SWOT-analys, där vi formulerade våra styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Det var en givande övning, som skapade en större förståelse för föreningen och vad vi behöver arbeta med för en bra utveckling och också vilka risker vi behöver ta höjd för. Vidare gjorde vi en jämförelse av våra nyckeltal kontra ett antal andra föreningars nyckeltal. Jämförelsen föll ut relativt bra, men visar också på att vi på ett antal punkter har förbättringspotential.

En av punkterna där vi hela tiden ansträngt oss är att minska våra lån. Förra året gjorde vi en insatsökning om 300 000 kr, som användes till att amortera lånen. Vi har därmed under de sista 8 åren amorterat ca. 800 000 kr. Vi har nu två lån som är ungefär lika stora och den totala skulden vid verksamhetsårets utgång är 2 381 483 kr.

Lån 1. 1.021.472 kr RTA 1,80% Omsättes 2024-10-16

Lån 2. 1.360.011 kr RTA 5,78% Omsättes 2024-09-19

Båda våra lån ska alltså omsättas under 2024. Vi får räkna med en genomsnittsränta på 4-5%.

Under strategiövningen utarbetade vi också en enkel underhållsplan. Denna bör vidareutvecklas med kalkyler för de olika punkterna.

Det gamla ordspråket som lyder; När det är som bäst är risken som störst besannades under andra halvan av verksamhetsåret.

Värmesystemet som krånglat tidigare och som vi trodde var åtgärdat har tyvärr visat sig ha flera fel och vi har lagt ut ca 20 000 kr på ytterligare reparationer. Nu framstår det som att värmepumpen behöver bytas, vilket är en stor utgift kommande år. Undersökningar och offerter ska tas in så vi får en så bra uppfattning som möjligt av kostnaden.

I samband med försäljning av en av bostadsrätterna, lägenhet 1, i fastigheten, uppkom en allvarlig jävsituation. Styrelseordförande ansåg att två av styrelseledamöterna var jäviga (Släktjäv och ombudsjäv). En av styrelseledamöterna vägrade acceptera detta och krävde att få vara med på mötet och delta i röstningen för att godkänna ny köpare. Ledamoten vidtog även åtgärder som hindrade ordförande att kunna utföra sitt uppdrag och ordföranden uppfattade tilltaget som ett otillbörligt påverkande. Ordförande valde då att avgå med omedelbar verkan. (31 oktober 2023)

Vise ordförande övertog då rollen som ordförande och försäljningen av bostadsrätten slutfördes och den nya köparen godkändes.

Strax därefter avgick även denna ordföranden (6 november 2023) och föreningen stod utan ordförande. Den löpande förvaltningen rullade på utan någon ordförande, men ingen aktivitet vidtogs för att lösa problemet med avsaknad av ordförande.

Till slut skickade den tidigare ordförande ett e-postmeddelande till samtliga medlemmar och styrelseledamöter och påpekade att en bostadsrättsförening i grunden är en ekonomisk förening och lyder under lagen om ekonomiska föreningar. Där stipuleras att en ekonomisk förening måste ha minst 3 styrelseledamöter, varav en ska vara ordförande. Båda kraven måste vara uppfyllda annars har föreningen ingen giltig styrelse. En förening utan giltig styrelse är likvidationspliktig.

Det tog tid innan det meddelandet sjönk in och man insåg att det var en allvarlig och krisartad situation man hamnat i.

Till sist kallade föreningens sekreterare till en extra stämma som hölls 2024-01-18.

Det var ingen som ville ta på sig ordförandeposten. Till slut övertalades den gamla ordföranden att ta på sig rollen tills den ordinarie årsstämman hölls och tillse att alla dokument uppdaterades, att ny styrelse anmäldes till Bolagsverket och att en årsredovisning framtoogs. Det var med stor tvekan som den gamla ordförande tog på sig den rollen, men gjorde det för att förhindra en likvidation av föreningen. Den tidigare trilskande ledamoten avgick samtidigt. Det visade sig sedan att Bolagsverket hann starta ett ärende för att likvidera föreningen, men ärendet stoppades när en ny styrelse anmäldes.

En valberedning utsågs med uppdrag ett föreslå ny styrelse baserat på att man hitta en kompetent extern ordförande. Ny styrelse väljs då på ordinarie stämma, som är planerat att hållas i maj 2024.

Till valberedning valdes:

Yvonne Eklund, sammankallande
Kent Eriksson
Mona Karlsson

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: 70 179 kr. Dessa pengar används för löpande betalningar.

Totalt har vi i kassan 361 207 kr.

Styrelsen har utarbetat en budget för kommande år baserat på årets utfall och den kunskap vi har om verksamheten. Budgeten visar vilket utrymme vi har för reparationer och underhåll och kommer att föreläggas stämman.

Övriga åtgärder under verksamhetsåret.

En punkt i underhållsplanen som vi prioriterat att genomföras under året är takfoten på fastighetens västra sida som sjunkit ner på ett flertal ställen beroende på fel från begynnelsen. Det har inneburit att hängränorna inte kunnat fungera som avsett och vattenavrinningen har därför inte fungerat. Åtgärden kom igång väl sent på året och har försvårats av väderleken. Arbetet är nästan avslutat och upparbetad kostnad är 40 000 kr. Beräknad återstod 5000 kr.

Föreningens fastigheter.

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

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

Föreningen äger tomten och har alltså ingen tomträttsgäld.

Lägenhetsfördelning

- 1 st. lägenhet 45 kvm 2rum 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 en tidigare årsstämma avsattes 200 000 kr, vilka finns med i balansräkningen från 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 överliggerare 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 besiktigade och godkända.

2022/23. Åtgärdat takfot på fastighetens västra sida.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Kent Eriksson .

Ekonomisk redovisning har under året skötts av Cabo konsulting &revision.

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

En bostadsrätt, lägenhet 1, har överlåtits under verksamhetsåret. Det innebär att en medlem utgått ur föreningen och en ny tillträtt.

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 2023-06-20 och konstituerande styrelsemöte samma datum haft följande sammansättning:

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

2023-10-31 avgick ordförande Sivert Westlund och vice ordförande Bo Dittmer trädde i hans ställe. 2023-11-06 avgick Bo och ingen ny tillträdde. Styrelsen var utan ordförande fram till 2024-01-18. Vid extrastämman den 18 januari valdes Sivert Westlund åter till ordförande i ett fyllnadsval. Anna Öberg avgick. Bo Dittmer valdes in som ledamot och Yvonne Eklund valdes in som ledamot. Ingen suppleant valdes.

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

Styrelsen har under året hållit 3 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. Pga. sjukdom och avsaknad av styrelseordförande har det varit svårt att få till 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.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 7 % från 2023-07-01.

Den totala summan för årsavgifterna på årsbasis blev sålunda 348 690 kr.

Kassaflödet blev -15 035 kr beroende på höga elkostnader och högre räntekostnader samt högre reparationskostnader på värmesystemet.

Nyckeltal

	2023/2024	2022/2023
1 Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostad	813	757
2 Skuldsättning per kvadratmeter	5411	5 694
3 Sparande per kvadratmeter	143	143
4 Räntekänslighet	6,28	7,40
5 Energikostnad per kvadratmeter	193	259
6 Skuldsättning per kvadratmeter med upplåten bost	5216	5 694
7 Årsavgifternas andel i % av totala intäkterna	0,94	
8 Likviditet	2,4	2,40
9 Skuldkvot	6,57	7,18

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början	2023-04-01	8
Tillkommande medlemmar		1
Avgående medlemmar		1
Vid räkenskapsårets slut	2024-03-31	8

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2304-2403	2204-2303
Nettoomsättning	353	332
Resultat efter finansiella poster	-30	-88
Soliditet %	52	52

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 839 403	-784 298	-88 344	2 966 761
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-88 344	88 344	0
Årets resultat	-29 520		-29 520	-59 040
Belopp vid årets utgång	3 839 403	-872 642	-29 520	2 937 241

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-872 642
Årets resultat	-29 520
<i>Summa</i>	<i>-902 162</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-902 162
<i>Summa</i>	<i>-902 162</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2023-04-01 2024-03-31	2022-04-01 2023-03-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	353 476	331 890
Övriga rörelseintäkter	16 404	2 614
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	369 880	334 504
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-166 323	-186 328
Handelsvaror	–	-5 597
Övriga externa kostnader	-35 865	-46 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-114 211	-114 211
Summa rörelsekostnader	-316 399	-352 169
Rörelseresultat	53 481	-17 665
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 846	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-85 847	-70 679
Summa finansiella poster	-83 001	-70 679
Resultat efter finansiella poster	-29 520	-88 344
Resultat före skatt	-29 520	-88 344
Årets resultat	-29 520	-88 344

BALANSRÄKNING

1

2024-03-31

2023-03-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	5 204 917	5 319 128
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	40 080	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 244 997</i>	<i>5 319 128</i>

Summa anläggningstillgångar

5 244 997

5 319 128

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		–	210
Övriga fordringar		106	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 813	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>5 919</i>	<i>254</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		361 207	376 240
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>361 207</i>	<i>376 240</i>

Summa omsättningstillgångar

367 126

376 494

SUMMA TILLGÅNGAR

5 612 123

5 695 622

	2024-03-31	2023-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 839 403	3 839 403
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 839 403</i>	<i>3 839 403</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-872 642	-784 298
Årets resultat	-29 520	-88 344
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-902 162</i>	<i>-872 642</i>
Summa eget kapital	2 937 241	2 966 761
Avsättningar		
Övriga avsättningar	200 000	200 000
Summa avsättningar	200 000	200 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 2 381 483	2 442 683
Övriga skulder	4 -61 200	-61 200
Summa långfristiga skulder	2 320 283	2 381 483
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	61 200	61 200
Leverantörsskulder	52 030	16 463
Skatteskulder	19 314	18 594
Övriga skulder	9	454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 046	50 667
Summa kortfristiga skulder	154 599	147 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 612 123	5 695 622

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-04-01
2024-03-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	53 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	114 211
Erhållen ränta	2
Erlagd ränta	-83 004
Betald inkomstskatt	9 297
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>93 987</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-5 665
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	7 221

Kassaflöde från den löpande verksamheten 95 543

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	40 080
---	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten 40 080

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-61 200
Finansiella inbetalningar	2 843
Finansiella utbetalningar	-85 847

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -144 204

Årets kassaflöde -8 581

Likvida medel vid årets början 376 239

Likvida medel vid årets slut 367 658

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 2	Byggnader och mark	2024-03-31	2023-03-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 884 450	6 884 450
	Utgående anskaffningsvärden	6 884 450	6 884 450
	Ingående avskrivningar	-1 565 322	-1 451 111
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-114 211	-114 211
	Utgående avskrivningar	-1 679 533	-1 565 322
	Redovisat värde	5 204 917	5 319 128

Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-03-31	2023-03-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	40 080	–
	Utgående anskaffningsvärden	40 080	–
	Redovisat värde	40 080	–

Not 4	Långfristiga skulder	2024-03-31	2023-03-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 445 633	1 506 833
	Kortfristig del nästa års amortering -61 200		

UNDERSKRIFTER

Öregrund

Sivert Westlund
2024-05-12

Lena Cederschiöld
2024-05-12

Yvonne Eklund
2024-05-12

Ann Bornhag Westlund
2024-05-12

Kent Eriksson
2024-05-12

Bo Dittmer
2024-05-12