
Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan



Foto: Mikael Karlsson 30 april 2023

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Utsikten Sjölyckan

Org.nr. 769635-6901

Räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	9

Handwritten signatures in blue ink:
JMK
DK
MK
A

Styrelsen för Brf Utsikten Sjölyckan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-28 och har sitt säte i Mariestads kommun. Stadgarna registrerades 2017-11-28 och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan 2019-02-12

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningens fastigheter med beteckning Örlen 1, förvärvades 2018 och bebyggdes 2018–2019. Fastigheten består av 3 huskroppar och ett teknik hus med vattenmätare och elmätare.

Byggnadernas totalyta är 1378 m² med 13 lägenheter.

Lägenheterna är ca 106 m² utrustade med två parkeringsplatser på framsidan med tillhörande förråd och egen uteplats på baksidan. Uppvärmning sker via egen frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på nedervåning och radiatorer på övervåning.

Driftkostnader för el, vatten och avfall bekostas varje lägenhetsinnehavare, föreningen preliminär debiterar utgifter för vatten och avfall.

Teknisk status.

Föreningen följer en underhållsplan 2021–2068. Planerat underhåll: ventilationskontroll 2025.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg och med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmar

Medlemslägenheterna är 13 st. Överlåtelser under året 2 st.

Antalet medlemmar vid årets början är 19 st, vid årets slut 20 st.

Styrelsen

Fredrik Modig	Ordförande
Mikael Karlsson	Kassör
Dennis Andersson	Ledamot
Sami Kukkonen	Ledamot

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden

Valberedning

Ulf Andersson

Revisor

Leif Ekström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 400 000 kr på lånen varav 250 000 kr i extra amortering. Under året förändrades omvärldsläget dramatiskt vilket resulterat i stigande räntor, inflation och med mycket osäkra elkostnader.

Styrelsen beslöt därför under hösten att tillfälligt sänka månadsavgiften med 575 kr perioden november tom april 2023 för att underlätta för föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	744 082	750 410	736 127	559 984
Resultat efter finansiella poster	-256	63 733	-3 614 704	33 277
Soliditet (%)	58,99	58,00	58,00	61,00
Årsavgift per kvadratmeter	501	514	512	377
Lån per kvadratmeter	9 626	10 206	10 463	10 726

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av fg år resultat	Belopp vid årets utgång
Inbetalda Insatser	23 345 000			23 345 000
Fond för yttre underhåll	222 800	85 000		307 800
Summa	23 567 800			23 652 800
Balanserat resultat	-3 804 227	-85 000	63 733	-3 740 495
Årets resultat	63 733		-63 733	-256
Summa ansamlad förlust	-3 740 495	0	0	-3 740 751
Summa eget kapital	19 827 305			19 912 049

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-256
Balanserat resultat före reservering yttre underhållsfond	-3 740 495
Summa	-3 740 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	-85 000
Balanseras i ny räkning	-3 655 751
Summa	-3 740 751

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	773 694	777 588
Summa rörelsens intäkter m.m.		773 694	777 588
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-92 158	-93 149
Övriga externa kostnader	4	-100 531	-101 685
Personalkostnader	5	-35 165	-30 844
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-282 398	-282 398
Summa rörelsens kostnader		-510 252	-508 076
Rörelseresultat		263 442	269 512
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	25
Räntekostnader och liknande kostnader		-263 752	-205 805
Summa resultat från finansiella poster		-263 698	-205 780
Resultat efter finansiella poster		-256	63 733
Resultat före skatt		-256	63 733
Årets resultat		-256	63 733

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	33 482 909	33 765 307
Summa materiella anläggningstillgångar		33 482 909	33 765 307
Summa anläggningstillgångar		33 482 909	33 765 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 355	284 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 116	0
Summa kortfristiga fordringar		6 471	284 444
Kassa och bank			
Kassa och bank		122 972	33 342
Summa kassa och bank		122 972	33 342
Summa omsättningstillgångar		129 443	317 786
Summa tillgångar		33 612 352	34 083 093

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		23 652 800	23 567 800
Summa bundet eget kapital		23 652 800	23 567 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 825 495	-3 804 228
Årets resultat		-256	63 733
Summa fritt eget kapital		-3 825 751	-3 740 495
Summa eget kapital		19 827 049	19 827 305
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	13 514 500	13 914 500
Summa långfristiga skulder		13 514 500	13 914 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	150 000	150 000
Förskott från kunder		105	0
Leverantörsskulder		4 388	113 376
Övriga skulder		4 590	17 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 720	60 593
Summa kortfristiga skulder		270 803	341 288
Summa eget kapital och skulder		33 612 352	34 083 093

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Noter till resultaträkning

2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	698 750	708 825
Vattenintäkter	45 319	41 585
Fakturerade avfallskostnader AÖS	27 496	25 143
Aterbäring försäkringsbolag	2 116	2 035
Summa	773 694	777 588

3 Driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ei	1 748	1 874
Vatten	40 329	45 606
Sophämtning/renhållning	26 893	24 532
Försäkring	23 188	19 652
Bredband	0	1 485
Summa	92 158	93 149

4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode och redovisningstjänster	41 830	42 842
Revisionsarvode	37 500	18 750
Konsultarvode 2 års besiktning	0	35 200
Övriga externa kostnader	21 201	4 893
Summa	100 531	101 685

5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	26 750	23 650
Sociala kostnader	8 415	7 194
Summa	35 165	30 844

6 Avskrivningar

Byggnad	2022-12-31	2021-12-31
	282 398	282 398

7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 612 500	34 612 500
Utgående anskaffningsvärden	34 612 500	34 612 500
Ackumulerade avskrivningar	-847 193	-564 795
Årets avskrivningar	-282 398	-282 398
Ackumulerade avskrivningar	-1 129 591	-847 193
Redovisat värde	33 482 909	33 765 307

Kommentar

Avskrivning på fastigheten baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet med en beräknad nyttjandeperiod 120 år.

8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån	2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken 1	4 159 500	4 459 500
Sparbanken 2	4 812 500	4 862 500
Sparbanken 3	4 692 500	4 742 500
Summa	13 664 500	14 064 500
Kortfristig del av lång skuld.	150 000	150 000
Långfristiga skulder	13 514 500	13 914 500

Kommentar

Om fem år beräknas skulden uppgå till 12 914 500 kr.

9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2022-12-31	2021-12-31
	15 000 000	15 000 000

Underskrifter av årsredovisning



Fredrik Modig

19/4-23
Styrelseordförande



Dennis Andersson

18/4-23
Styrelseledamot



Sami Kukkonen

Styrelseledamot

19/4-23



Mikael Karlsson

18/4-2023
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

25/4 2023



Leif Ekström

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan, org. nr 769635-6901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

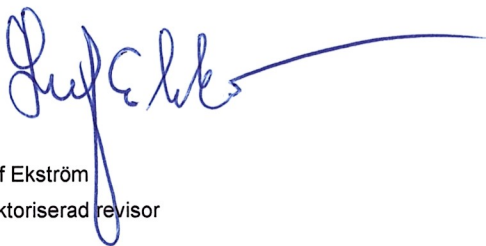
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mariestad 2023-04-25



Leif Ekström
Auktoriserad revisor