

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utsikten 2



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF). Föreningens andel är 24 procent. SQSF förvaltar för föreningens räkning GA:91 Garage 24%, GA:98 Ledningsnät 11,1%, GA:99 Sopsug 20,9%, GA:100 Mark, vägar och tunnel 6,7% GA:101 Miljöstation 7,9%. Dessutom är föreningen medlem i delägarförvaltd samfällighet GA:95 46,4% som för föreningens räkning förvaltar bastu, relax och tvättstuga.

Styrelsen

Jessica Margareta Andersson	Ledamot
Karl Evert Sixten Berglund	Ledamot
Elma Dizdarevic	Ledamot
Kjell Rolf Jacobsson	Ledamot
Nils Stefan Gotthard Schelin	Ledamot
Ulf Robert Calvert	Suppleant
Jan Gunnar Eriksson	Suppleant, avgick 2019-10-31
Anders Victor Sundin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Kerstin Fredberg

Kerstin Huss

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:53	2007	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.

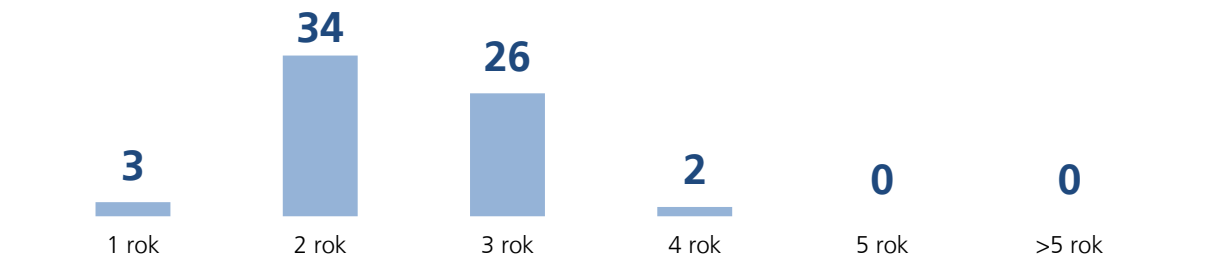
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 693 m², varav 4 693 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Bastu, relax och tvättstuga

Kommentar

Har bokats 145 (142) ggr under det gångna året

Inga intäkter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Åtgärder med anl. av OVK-Besiktning	2019
OVK-Besiktning	2019
Energideklaration	2019
Målning fasad-socklar	2019
Justering av inglasningar balkonger	2019
Fläktbyte	2018
Justering av inglasningar balkonger	2018
Golvård i entréer och cykelrum	2018
Stamspolning	2018
Målning metall dörrar källarplan	2018
Entrépartier, lackering	2018
Byte nödljusarmaturer. Reparation hisselektronik	2015
Rengöring, behandling golv i entré och trapphus	2014
Åtgärder med anl. av OVK-besiktning	2014
Justering av inglasningar balkonger och balkongdörrar	2014
OVK-Besiktning	2013
Spolning avloppsstammar	2013
Planerat underhåll	År
Målning Fönsterbleck	2020
Underhåll terrassräcken	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

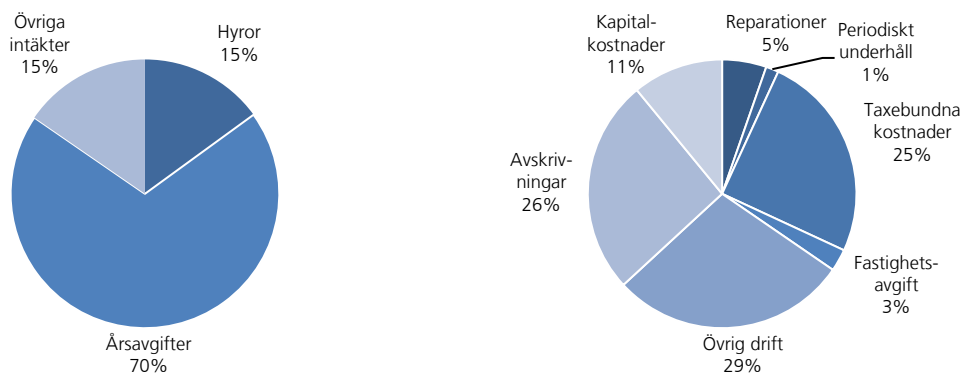
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning & städning	Habitek Förvaltning AB
Hiss-service	Kone AB
Bredband	Ownit AB
Fjärrvärme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Fortum Markets
Extra entre mattor nov-april	Berendsen Textil Service AB
Hissbesiktning årlig	Stockholms Hissbesiktningar AB
Revision	Öhrlings PWC
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Snöskottning	Habitek Förvaltning AB
Porttelefon	Telenor
Hisslarm	Telia
Administrationsavtal Garaget	Aimo Park Sweden AB
Arrendeavtal Garaget	Aimo Park Sweden AB
Mätvärdestjänst	Megacom

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 102 365	1 046 567
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 431 606	4 242 975
Finansiella intäkter	29	-85
Minskning kortfristiga fordringar	81 817	20 690
Ökning av kortfristiga skulder	137 725	205 842
	4 651 177	4 469 422
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 112 127	2 811 452
Finansiella kostnader	541 584	602 172
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
	4 653 711	4 413 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 099 830	1 102 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 535	55 798

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under 2019 (Var 6:e år)

Målning har gjorts av fasadsocklar.

Energideklaration har upprättats (giltig till 2029). Förbrukning av Värme, el och vatten ligger lägre än referensvärde för liknande fastigheter.

Återkommande problem med hissarna under året. Byte av bl a styrsystem gjort och problemen har upphört under senare delen av året. Beslut om byte av serviceavtal för hissarna från Stockholms Hiss-Service till Kone.

Amortering av föreningens lån med 1 mkr gjordes i december 2019 i samband med flytt av ett lån från Nordea till SEB

Under sommaren 2019 har en ny miljöstation installerats. Numera kan de boende använda respektive behållare för metall, färgat och ofärgat glas, papper och kartonger samt tidningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	658	699	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 951	10 164	10 377	10 633
Elkostnad/m ² totalyta	131	134	110	104
Värmekostnad/m ² totalyta	97	93	95	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	28	33	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	128	131	168
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-500	-449	53	-79
Nettoomsättning (tkr)	4 432	4 243	4 441	4 386

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 693 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	149 775 000	0	0	149 775 000
Fond för yttre underhåll	4 817 572	703 950	-148 795	4 262 417
S:a bundet eget kapital	154 592 572	703 950	-148 795	154 037 417
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 457 548	-703 950	-299 850	-2 453 748
Årets resultat	-499 989	-499 989	448 646	-448 646
S:a ansamlad förlust	-3 957 537	-1 203 939	148 796	-2 902 393
S:a eget kapital	150 635 035	-499 989	1	151 135 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-499 989
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 753 599
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-703 950
summa balanserat resultat	-3 957 538

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

75 417
-3 882 121

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 431 606	4 242 975
Summa rörelseintäkter		4 431 606	4 242 975
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 747 201	-2 501 168
Övriga externa kostnader	Not 4	-212 566	-169 537
Personalkostnader	Not 5	-152 361	-140 746
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 277 912	-1 277 912
Summa rörelsekostnader		-4 390 039	-4 089 364
RÖRELSERESULTAT		41 566	153 611
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	-85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 584	-602 172
Summa finansiella poster		-541 555	-602 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-499 989	-448 646
ÅRETS RESULTAT		-499 989	-448 646

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	196 926 153	198 204 065
Summa materiella anläggningstillgångar	196 926 153	198 204 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	196 926 153	198 204 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 864	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 206 816	1 205 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	106 259	202 494
Summa kortfristiga fordringar	1 317 939	1 408 102
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	11 895	6 085
Summa kassa och bank	11 895	6 085
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 329 834	1 414 186
SUMMA TILLGÅNGAR	198 255 987	199 618 251

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 817 572	4 262 417
Summa bundet eget kapital		154 592 572	154 037 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 457 548	-2 453 748
Årets resultat		-499 989	-448 646
Summa fritt eget kapital		-3 957 537	-2 902 393
SUMMA EGET KAPITAL		150 635 035	151 135 024
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	46 700 000	47 700 000
Summa långfristiga skulder		46 700 000	47 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		331 472	159 215
Skatteskulder		253 163	197 728
Övriga skulder		0	60 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	336 318	365 793
Summa kortfristiga skulder		920 953	783 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 255 987	199 618 251

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 085 170	3 086 551
Hyror garage/parkering	664 041	556 748
Bredbandsintäkter	156 000	156 000
Elintäkter	500 868	416 782
Gästlägenhet	25 450	26 850
Öresutjämning	77	44
	4 431 606	4 242 975

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 727	44 760
	Fastighetsskötsel beställning	16 029	14 052
	Snöröjning/sandning	25 137	8 750
	Städning entreprenad	54 692	52 517
	Städning enligt beställning	0	9 620
	Mattvätt/Hyrmattor	5 478	4 888
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 000	0
	Hissbesiktning	2 000	4 376
	Myndighets tillsyn	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	40 202	42 018
	Sop hantering	0	1 287
	Gård	4 308	4 305
	Serviceavtal	14 715	16 716
	Förbrukningsmateriel	9 921	5 560
	Brandskydd	19 975	10 861
		276 683	219 710
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 124	0
	Lås	1 216	5 014
	VVS	0	48 806
	Ventilation	70 622	20 933
	Elinstallationer	1 706	17 509
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 988	0
	Hiss	105 475	68 653
	Tak	2 350	0
	Fönster	0	7 745
	Balkonger/altaner	50 113	31 031
	Vattenskada	19 770	20 455
		261 364	220 146
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	57 029
	Sop hantering/återvinning	0	48 675
	Ventilation	65 000	0
	Balkonger/altaner	10 417	43 091
		75 417	148 795
	Taxebundna kostnader		
	El	614 795	629 732
	Värme	454 604	435 722
	Vatten	157 591	131 432
	Grovsopor	8 610	6 794
		1 235 600	1 203 680
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 323	72 070
	Samfällighetsavgift	525 955	359 996
	Bredband	155 661	155 808
		765 939	587 874
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 199	120 964
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 747 201	2 501 168

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	11 540	14 751
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Hysesförluster	1 047	1
	Övriga förluster	4 462	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 125	28 375
	Föreningskostnader	14 081	10 001
	Fritids- och trivselkostnader	2 058	2 986
	Förvaltningsarvode	95 196	92 877
	Administration	3 785	7 082
	Konsultarvode	47 786	6 400
	Tidningar facklitteratur	901	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 190
		212 566	169 537
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 950	104 650
	Löner	10 000	10 000
	Sociala kostnader	35 411	26 096
		152 361	140 746
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 277 912	1 277 912
		1 277 912	1 277 912

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	205 450 000	205 450 000
	Utgående anskaffningsvärde	205 450 000	205 450 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 245 935	-5 968 023
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 912	-1 277 912
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 523 847	-7 245 935
	Planenligt restvärde vid årets slut	196 926 153	198 204 065
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 800 000	53 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 800 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	30 000 000
		135 800 000	100 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	100 000 000
	Lokaler	17 800 000	0
		135 800 000	100 000 000

Föreningens andel är 65/271 av garagefastighet.

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	118 881	109 317
	Klientmedel hos SBC	1 087 935	1 091 819
	Placeringskonto hos SBC	0	4 462
		1 206 816	1 205 598

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna hyror garage	0	0
	Upplupna elintäkter	106 259	202 494
		106 259	202 494

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 262 417	3 624 092
	Reservering enligt stadgar	703 950	703 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-148 795	-65 625
	Vid årets slut	4 817 572	4 262 417

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,280 %	13 500 000	13 500 000	2021-10-25
Swedbank	0,950 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-35
Nordea	1,410 %	0	10 000 000	2018-11-21
Swedbank	1,410 %	11 400 000	11 400 000	2020-03-25
Nordea	0,570 %	0	2 800 000	
SEB	0,830 %	11 800 000	0	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		46 700 000	47 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		46 700 000	47 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 700 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

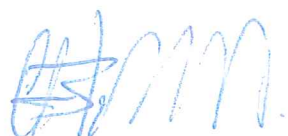
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	50 652	39 083
Avgifter och hyror	285 666	278 035
Sophantering/återvinning	0	48 675
	336 318	365 793

Styrelsens underskrifter

NACKA den 26 / 3 2020



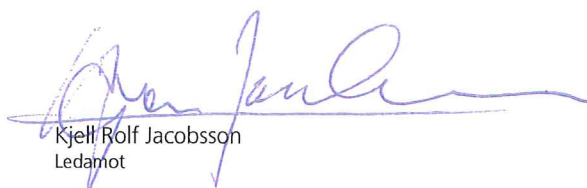
Jessica Margareta Andersson
Ledamot



Karl Evert Sixten Berglund
Ledamot



Elma Dizdarevic
Ledamot



Kjell Rolf Jacobsson
Ledamot



Nils Stefan Gotthard Schelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020
Thrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn, org.nr 769612–1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm den 8 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

