

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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). 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

| | |
|-----------------|------------|
| Evert Berglund | Ordförande |
| Yvonne De Waern | Ledamot |
| Elma Dizdarevic | Ledamot |
| Stefan Schelin | Ledamot |
| Ulf Calvert | Suppleant |
| Jan Carlberg | Suppleant |
| Victor Sundin | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Evert Berglund, Ulf Calvert, Jan Carlberg, Elma Dizdarevic, Stefan Schelin och Victor Sundin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Jessica Andersson

Catharina Rizell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Sicklaön 37:53 | 2007 | Nacka |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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.

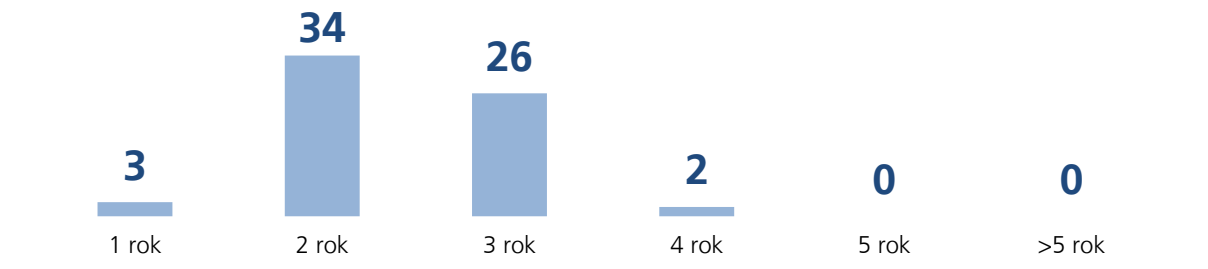
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Bastu, relax och tvättstuga

Kommentar

Har bokats 98 (145) ggr under det gångna året

Kostnad 49 048 (40 132) kr

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--|------|
| Byte belysning entré, trapphus, trappor | 2020 |
| Åtgärder med anl. av OVK-Besiktning | 2019 |
| OVK-Besiktning | 2019 |
| Målning fasad-socklar | 2019 |
| Energideklaration | 2019 |
| Fläktbyte | 2018 |
| Golvård i entréer och cykelrum | 2018 |
| Stamspolning | 2018 |
| Målning metalldörrar 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 |
| OVK-Besiktning | 2013 |
| Spolning avloppsstammar | 2013 |
| Planerat underhåll | År |
| Nya kodlås portar. Dörröppnare | 2021 |
| Målning Fönsterbleck | 2021 |
| Underhåll terrasser, räcken | 2021 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fastighetsförvaltning & städning | Habitek Förvaltning AB |
| Hiss-service | Kone AB |
| Bredband | Bahnhof AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Elnät | Nacka Energi |
| Elförbrukning | Fortum/Energikundservice Sverige AB |
| Extra entre mattor nov-april | Berendsen Textil Service AB |
| Hissbesiktning årlig | Stockholms Hissbesiktningar AB |
| Revision | PWC Sverige AB |
| Fastighetsförsäkring | Brandkontoret |
| Snöskottning | Habitek Förvaltning AB |
| Hisslarm | Telia |
| Administrationsavtal Garaget | Aimo Park Sweden AB |
| Arrendeavtal Garaget | Aimo Park Sweden AB |
| Mätvärdestjänst, el | Megacon AB |

Föreningens ekonomi

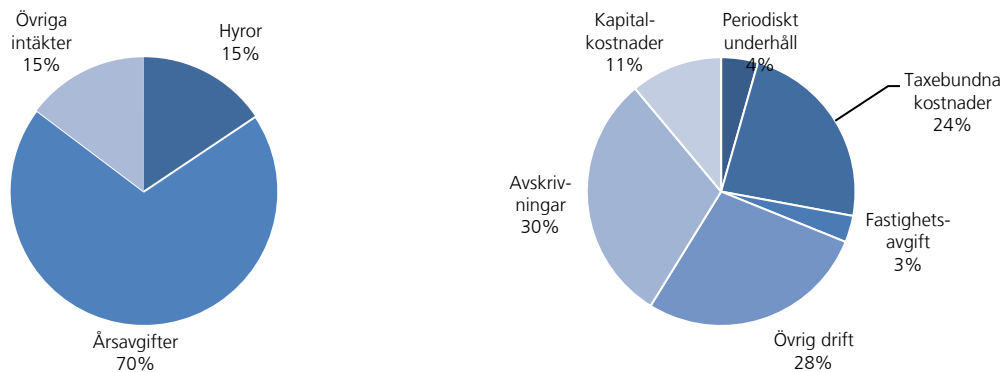
Resultatet 2020 blev väsentligt bättre än 2019 och även bättre än budgeterat. Oförändrad årsavgift men högre intäkter från garage Utsikten. Elintäkter (huvudsakligen vidaredebitering el för garage Utsikten) har minskat efter att garaget investerat i LED-belysning. Elkostnaderna har i motsvarande mån minskat, men även effekt av relativt lågt elpris under 2020. Fastighetskostnader har haft en gynnsam utveckling och reparationskostnader har minskat kraftigt jämfört med 2019 då vi hade höga kostnader för hissar, balkonger och ventilation.

Periodiskt underhåll genomfördes i form av investering i ny belysning i entréer och trapphus till en kostnad av 189 tkr. Omsättning av lån till lägre ränta och fortsatta amorteringar (801 tkr under 2020) har bidragit till lägre räntekostnader. Föreningens likviditet har utvecklats positivt som en följd av ett bra resultat och uppgick vid årsskiftet till ca 2 mkr.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 099 830 | 1 102 365 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 436 887 | 4 431 606 |
| Finansiella intäkter | 38 | 29 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 116 661 | 81 817 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 134 664 | 137 725 |
| | 4 688 250 | 4 651 177 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 528 073 | 3 112 127 |
| Finansiella kostnader | 471 489 | 541 584 |
| Minskning av långfristiga skulder | 801 000 | 1 000 000 |
| | 3 800 562 | 4 653 711 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 987 518 | 1 099 830 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 887 688 | -2 535 |

*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 1 429 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

Diverse åtgärder med anledning av energibesiktning, t ex temperaturstyrning av fläktar. OVK besiktning genomförd och godkänd. Utredning av bredbandsalternativ utmynnade i beslut om byte från Ownit till Bahnhof (fr o m 2021-03-01). I samband med förfall lån 11,4 mkr flyttades detta från Swedbank till SEB och amorterades 400 tkr och ränta kunde sänkas från 1,41 till 1,08%. Under Coronaåret 2020 har styrelsen erbjudit medlemmar i riskgrupp hjälp med t ex inköp. Årsstämma hölls 2020-05-14. P g a pandemin erbjöds för första gången deltagande via länk(webb). Ytterligare laddplatser har tillkommit i garage Utsikten och kan bokas via Aimo Park.

I augusti besiktigades terrasser och konstaterades att dessa behöver underhållas. För att kunna utföra detta underhåll behöver räckan friläggas från växtlighet. Diskussioner har förts med SQSF ägare av mark och växtlighet och deras entreprenör Lupina Trädgård. Information om underhållsbehovet har lämnats till medlemmar med nyttjanderätt till terrasser. Efter synpunter på underhållsbehov och beskärning av växtlighet från dessa, beslutade styrelsen att skjuta på underhållet till 2021.

I slutet av året har belysning i entréer och trapphus bytts till LED-belysning med rörelsevakt. Databasen för vår gemensamma tvättstuga och bastu i Utsikten 1 har "kapats". Arbete påbörjat för att återställa alternativt installera nytt bокningssystem. Styrelsen har beslutat, och budgeterat för att under 2021 ta fram en uppdaterad underhållsplan för vår fastighet och en förstudie av solceller på våra tak. Styrelsen påbörjade en utredning kring ersättning av bef. kodlås i entréer med ett system med "tag" och automatiska dörröppnare. Enligt nuvarande underhållsplan skulle hustaken målats 2020. Besiktning visar att taken är i gott skick och att underhållet av taken får beaktas i den uppdaterade underhållsplanen. Brandsyn genomfördes i december och konstaterades att nödlysbelysning i källare behöver bytas.

I vårt närområde kan konstateras att Hospitalet äntligen fick en ny ägare och att renoveringsarbetet åter kommit igång. SQSF fortsätter förhandlingar med Nacka kommun om deras övertagande av ansvar för kaj och tunnel. I avvaktan på att detta skall kunna slutföras har SQSF låtit göra en välbehövlig upprustning av belysningen i tunneln.

Efter jämförelse av villkor från ett flertal försäkringsbolag beslutades att teckna ny fastighetsförsäkring (inkl. kollektivt bostadsrättstillägg) med Brandkontoret (tidigare Trygg Hansa)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 659 | 657 | 658 | 699 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 780 | 9 951 | 10 164 | 10 377 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 78 | 131 | 134 | 110 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 93 | 97 | 93 | 95 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 39 | 34 | 28 | 33 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 100 | 115 | 128 | 131 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 76 | 75 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 159 | -500 | -449 | 53 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 437 | 4 432 | 4 243 | 4 441 |

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 | 5 446 105 | 703 950 | -75 417 | 4 817 572 |
| S:a bundet eget kapital | 155 221 105 | 703 950 | -75 417 | 154 592 572 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 586 070 | -703 950 | -424 572 | -3 457 548 |
| Årets resultat | 159 451 | 159 451 | 499 989 | -499 989 |
| S:a ansamlad förlust | -4 426 619 | -544 499 | 75 417 | -3 957 537 |
| S:a eget kapital | 150 794 486 | 159 451 | 0 | 150 635 035 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 159 451 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 882 121 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -703 950 |
| summa balanserat resultat | -4 426 620 |

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

| |
|-------------------|
| 189 126 |
| -4 237 494 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 436 887 | 4 431 606 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 436 887 | 4 431 606 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -2 199 742 | -2 747 201 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -176 226 | -212 566 |
| Personalkostnader | Not 5 | -152 105 | -152 361 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 277 912 | -1 277 912 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 805 986 | -4 390 039 |
| RÖRELSERESULTAT | | 630 902 | 41 566 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 38 | 29 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -471 489 | -541 584 |
| Summa finansiella poster | | -471 451 | -541 555 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 159 451 | -499 989 |
| ÅRETS RESULTAT | | 159 451 | -499 989 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 7,12 | 195 648 241 | 196 926 153 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 195 648 241 | 196 926 153 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 195 648 241 | 196 926 153 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 4 460 | 4 864 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8 | 2 107 407 | 1 206 816 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9 | 0 | 106 259 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 111 867 | 1 317 939 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 10 241 | 11 895 |
| Summa kassa och bank | 10 241 | 11 895 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 122 108 | 1 329 834 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 197 770 349 | 198 255 987 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 149 775 000 | 149 775 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 5 446 105 | 4 817 572 |
| Summa bundet eget kapital | | 155 221 105 | 154 592 572 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 586 070 | -3 457 548 |
| Årets resultat | | 159 451 | -499 989 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 426 619 | -3 957 537 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 150 794 486 | 150 635 035 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 31 943 000 | 46 700 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 943 000 | 46 700 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 13 956 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 473 939 | 331 472 |
| Skatteskulder | | 267 778 | 253 163 |
| Övriga skulder | | 10 873 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 324 274 | 336 318 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 032 863 | 920 953 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 197 770 349 | 198 255 987 |

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 | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 125 år | 125 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 091 384 | 3 085 170 |
| Hyror garage/parkering | 692 357 | 664 041 |
| Bredbandsintäkter | 156 200 | 156 000 |
| Elintäkter | 326 014 | 500 868 |
| Elintäkter moms | 151 256 | 0 |
| Gästlägenhet | 19 600 | 25 450 |
| Öresutjämning | 76 | 77 |
| | 4 436 887 | 4 431 606 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 52 587 | 46 727 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 6 039 | 16 029 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 25 137 |
| | Städning entreprenad | 51 052 | 54 692 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 5 802 | 5 478 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 25 000 |
| | Hissbesiktning | 6 032 | 2 000 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 12 500 |
| | Gemensamma utrymmen | 49 846 | 40 202 |
| | Gård | 2 442 | 4 308 |
| | Serviceavtal | 62 280 | 14 715 |
| | Förbrukningsmateriel | 784 | 9 921 |
| | Brandskydd | 0 | 19 975 |
| | | 236 864 | 276 683 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 0 | 3 124 |
| | Entré/trapphus | 0 | 0 |
| | Lås | 4 821 | 1 216 |
| | VVS | 8 341 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 70 622 |
| | Elinstallationer | 22 753 | 1 706 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 6 988 |
| | Hiss | 239 | 105 475 |
| | Tak | 0 | 2 350 |
| | Balkonger/altaner | 3 100 | 50 113 |
| | Vattenskada | 0 | 19 770 |
| | | 39 254 | 261 364 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Ventilation | 0 | 65 000 |
| | Elinstallationer | 189 126 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 10 417 |
| | | 189 126 | 75 417 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 367 165 | 614 795 |
| | Värme | 434 333 | 454 604 |
| | Vatten | 184 211 | 157 591 |
| | Sophämtning/renhållning | 1 351 | 0 |
| | Grovsopor | 5 836 | 8 610 |
| | | 992 896 | 1 235 600 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 70 258 | 84 323 |
| | Samfällighetsavgift | 380 398 | 525 955 |
| | Bredband | 155 367 | 155 661 |
| | | 606 023 | 765 939 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 135 579 | 132 199 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 199 742 | 2 747 201 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Tele- och datakommunikation | 9 594 | 11 540 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 350 | 1 275 |
| | Hysesförluster | 6 890 | 1 047 |
| | Övriga förluster | 0 | 4 462 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 25 250 | 24 125 |
| | Föreningskostnader | 11 397 | 14 081 |
| | Styrelseomkostnader | 332 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 2 058 |
| | Förvaltningsarvode | 96 648 | 95 196 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 7 500 | 0 |
| | Administration | 10 374 | 3 785 |
| | Konsultarvode | 0 | 47 786 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 901 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 440 | 6 310 |
| | | 176 226 | 212 566 |
| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelsearvode | 108 000 | 106 950 |
| | Övriga arvoden | 10 000 | 0 |
| | Löner | 0 | 10 000 |
| | Sociala kostnader | 34 105 | 35 411 |
| | | 152 105 | 152 361 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 1 277 912 | 1 277 912 |
| | | 1 277 912 | 1 277 912 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | 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 | -8 523 847 | -7 245 935 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 277 912 | -1 277 912 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 801 759 | -8 523 847 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 195 648 241 | 196 926 153 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 53 800 000 | 53 800 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 92 800 000 | 92 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 43 000 000 | 43 000 000 |
| | | 135 800 000 | 135 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 118 000 000 | 118 000 000 |
| | Lokaler | 17 800 000 | 17 800 000 |
| | | 135 800 000 | 135 800 000 |

Föreningens andel är 65/271 av garagefastighet.

| Not 8 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---------------------|------------------|------------------|
| | Skattekonto | 130 130 | 118 881 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 977 277 | 1 087 935 |
| | | 2 107 407 | 1 206 816 |

| Not 9 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--|------------|----------------|
| | Upplupna hyror garage | 0 | 0 |
| | Upplupna elintäkter | 0 | 106 259 |
| | | 0 | 106 259 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | Vid årets början | 4 817 572 | 4 262 417 |
| | Reservering enligt stadgar | 703 950 | 703 950 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -75 417 | -148 795 |
| | Vid årets slut | 5 446 105 | 4 817 572 |

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsda g |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Nordea | 0,570 % | 0 | 1 800 000 | löst |
| Swedbank | 0,950 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2022-03-25 |
| Nordea | 1,410 % | 0 | 10 000 000 | löst |
| Swedbank | 1,280 % | 13 500 000 | 13 500 000 | 2021-10-25 |
| SEB | 1,080 % | 10 835 000 | 0 | rörligt |
| SEB | 0,830 % | 11 564 000 | 0 | rörligt |
| Swedbank | 1,410 % | 0 | 11 400 000 | 2020-03-25 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 45 899 000 | 46 700 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -13 956 000 | 0 | |
| | | 31 943 000 | 46 700 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 619 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

| 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------|-------------------|
| 56 000 000 | 56 000 000 |

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror
Elintäkter

| 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------|-------------------|
| 13 351 | 50 652 |
| 289 676 | 285 666 |
| 21 247 | 0 |
| 324 274 | 336 318 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Nödljusbelysningen i källare utbytt. Byte av bredbandsleverantör till Bahnhof genomfördes i månadsskiftet februari/mars. Vi har kunnat konstatera en snabbare överföringshastighet och avgiften per hushåll sänks från 200 till 156 kr/månad. Möjlighet finns att via Bahnhof komplettera med IP-telefoni, e-post och TV-tjänster. TV via antenn kommer finnas kvar.

Medlemmar med nyttjanderätt till terrasser (terrassgruppen) sände i januari ut en motion till medlemmarna med begäran om extrastämma angående terrassunderhåll och beskärning av växtligheten. Till motionen anslöt sig erforderligt antal medlemmar (minst en tiondel av antal röstberättigade medlemmar) för att extrastämma skall hållas. Styrelsen har sänt information till medlemmar om sin syn på underhållsbehovet (funnits i underhållsplanen sedan 2017) och beskrivit behovet av att frilägga terrassräcken för att kunna genomföra planerat underhåll.

Representanter från styrelsen har träffat terrassgruppen och erbjudit dessa en överenskommelse som syftar till att kunna genomföra underhåll av terrasser och räcken, frilägga räcken och bevara den växtlighet som är möjlig, men inte tillåta att den växer upp på fasad eller räcken igen.

Efter ett flertal diskussioner mellan styrelse och terrassgrupp har en överenskommelse kunnat träffas. Den lyder enligt inkommen motion men med tillägg att en fortsatt dialog skall ske mellan terrassgrupp och styrelse kring det fortsatta arbetet. Detta ger utrymme för att, om möjligt, bevara växtlighet vid friläggande av räcken och att därefter genomföra underhåll samt uppdra åt befintlig trädgårdsgrupp att arrangera växtligheten utan att den tillåts växa upp på terrasserna igen. Terrassgruppen kommer därmed att återkalla inlämnad motion.

För underhåll av terrasser och översyn av portlås-system 2021 har styrelsen budgeterat 260 tkr. Styrelsen har även beslutat ta fram ny underhållsplan och låta göra en förstudie kring solceller. För detta har budgeterats 70 tkr i konsultarvoden.

Styrelsens underskrifter

NACKA den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Evert Berglund
Ordförande

Yvonne De Waern
Ledamot

Elma Dizdarevic
Ledamot

Stefan Schelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 09:14:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF UTSIKTEN 2 SALTSJÖQVARN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 13:44:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Evert Berglund

Datum

Evert Berglund

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 07:39:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE DE WAERN

Datum

Yvonne de Waern

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 19:05:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELMA DIZDAREVIC

Datum

Elma Dizdarevic

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 14:20:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SCHELIN

Datum

Stefan Schelin

Leveranskanal: E-post

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 misstag.

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 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 revisionssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2020 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 *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 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 09:15:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post