

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utsikten 3 i Hallerna



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 3 i Hallerna

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 2009 och 2059.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Utsikten 3 i Hallerna är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning på tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Utsikten Hallerna Samfällighetsförening. Föreningens andel är 29 procent. Samfälligheten förvaltar gata, trottoar, lekplats, gångvägar, naturmark och belysning.

Styrelsen

Thomas Walter Liljeqvist	Ordförande
Staffan Andersson	Ledamot
Kjell Berg	Ledamot
Ulf Göran Börjesson	Ledamot
Ann Veronika Hellborg	Ledamot
Anna Kristina Holzner	Suppleant
Martina Johanna Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katarina Eklund

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Karl-Gustav Nilsson

Lars-Erik Noord

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11. På grund av rådande Coronapandemi och de restriktioner och rekommendationer som Folkhälsomyndigheten hade utfärdat hölls årsstämman Per Capsulam, dvs i närvaro av endast oberoende stämμοordförande samt nya och gamla styrelsemedlemmar. Alla röstberättigade i föreningen har sedan genom sin underskrift godkänt protokollet från denna stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nösnäs 1:322	2008	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 2 flerbostadshus.

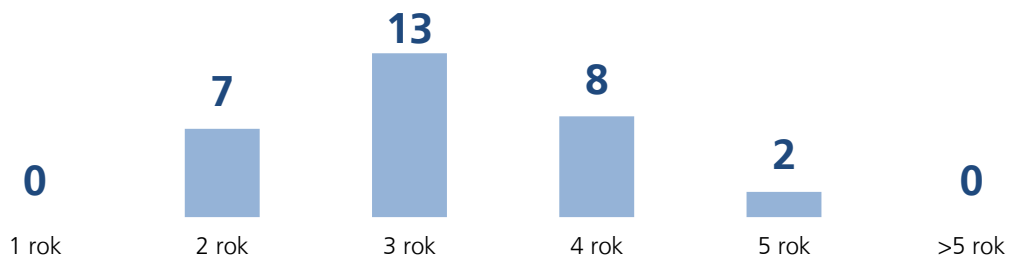
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 839 m², varav 2 629 m² utgör lägenhetsyta och 210 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2059.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar utomhus	2020	Genomgång och kontroll samt åtgärd för lättare avläsning av elförbrukningen.
Belysning inomhus	2019	Löpande byte av ljuskällor till LED vartefter byte behövs.
Belysning utomhus	2019	Byte av alla ljuskällor till LED.
Utemiljö	2018	Omläggning av gräsmatta samt plantering av växter framför Hus 6.
Laddstationer i garage	2018	Installation av 14 laddboxar i garagen samt uppgradering av elcentralen i Hus 6 för högre effekt samt lastbalansering.
Utemiljö	2017	Förbättring av utemiljön vid framsidan av Hus 5 och slänt på baksidan av Hus 6.
Husfasader	2017	Fasadvätt av Hus 5 och 6.
Laddstolpar utomhus	2016	Installerat laddstolpar för elbilar samt motorvärmare på alla parkeringsplatser utomhus, utom besöksplatserna.
Belysning inomhus	2015	Belysningen på våningsplanen har uppgraderats till tändning med rörelsedetektorer.
Ytterdörrar	2015	Installerat automatiska dörröppnare med knappsats och brickor på ytterdörrarna.
Garage	2015	Målning av ytterväggar på garage samt mellanväggar på uteplatser för lägenheter i markplan.
Garantibesiktning	2011	Åtgärdande av diverse besiktninganmärkningar efter garantibesiktning.
Möteslokal i Hus 6	2011	Färdigställande av möteslokal i Hus 6.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	E-FAST
Städning, allmänna utrymmen	E-FAST

Föreningens ekonomi

Föreningen har god kontroll över ekonomin

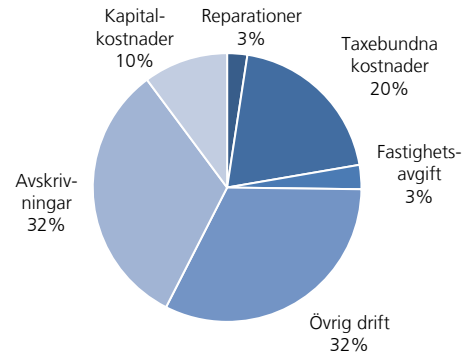
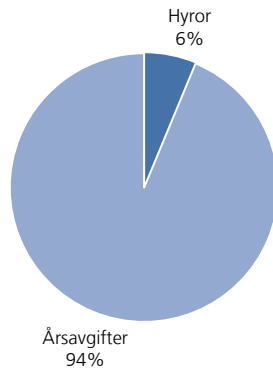
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 2,4 %

Enligt styrelsens beslut planeras ingen höjning av årsavgifterna för 2021

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 386 706	1 349 173
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 580 332	1 546 514
Finansiella intäkter	33	0
Ökning av kortfristiga skulder	97 856	
Minskning kortfristiga fordringar	33 347	0
	1 711 568	1 546 514
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 009 729	978 411
Finansiella kostnader	177 815	192 667
Minskning av långfristiga skulder	426 500	255 900
Minskning kortfristiga skulder	0	55 572
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 430
	1 614 044	1 508 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 484 231	1 386 706
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	97 525	37 533

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ingången av året bytte föreningen ekonomisk förvaltare till SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) från att tidigare använt Husjuristerna

Två av föreningens tre lån har under året omsatts och fortsätter med s.k. rörlig ränta ytterligare ett år

Under året har föreningen bytt städfirma för de gemensamma utrymmena

Styrelsen har också under året tagit fram en miljöpolicy för föreningen. Denna är tänkt att användas som utgångspunkt för vidare arbete och visa att vi är en bostadsrättsförening med höga ambitioner inom miljötänk och hållbarhet

En luftrenare har installerats i sovrummet

Några andra mindre saker som utförts under året inkluderar installation av dispensrar för desinfektionsmedel i entrén i Hus 5 och Hus 6, förbättrat och förenklat låsfunktionen för utrymningsdörrarna i Hus 5 och Hus 6, bytt och justerat ställdon för ventil som reglerar temperaturen på radiatorvattnet samt byte av kommunens vattenmätare för dricksvatten

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el till laddstolpar för bilar innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	543	530	520
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 491	7 653	7 750	7 880
Elkostnad/m ² totalyta	15	20	27	22
Värmekostnad/m ² totalyta	61	63	63	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	24	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	68	46	58
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-176	-193	-107	-307
Nettoomsättning (tkr)	1 579	1 545	1 512	1 469

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 629 m² bostäder och 210 m² lokaler.

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	56 060 000	0	0	56 060 000
Fond för yttre underhåll	1 136 460	127 557	0	1 008 903
S:a bundet eget kapital	57 196 460	127 557	0	57 068 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 287 360	-127 557	-193 322	-966 482
Årets resultat	-175 935	-175 935	193 322	-193 322
S:a ansamlad förlust	-1 463 296	-303 492	0	-1 159 803
S:a eget kapital	55 733 164	-175 935	0	55 909 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-175 935
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 159 804
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 557
summa balanserat resultat	-1 463 296

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 463 296**

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	1 578 892	1 544 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 440	1 761
Summa rörelseintäkter		1 580 332	1 546 514
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-829 913	-818 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 608	-98 568
Personalkostnader	Not 6	-62 208	-61 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 757	-568 758
Summa rörelsekostnader		-1 578 486	-1 547 169
RÖRELSERESULTAT		1 847	-655
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 815	-192 667
Summa finansiella poster		-177 782	-192 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-175 935	-193 322
ÅRETS RESULTAT		-175 935	-193 322

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	74 271 433	74 840 190
Not 8,13		
Summa materiella anläggningstillgångar	74 271 433	74 840 190
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 271 433	74 840 190
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 512 770	6 902
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 940	115 014
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	1 572 710	121 916
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	90	1 275 490
SBC klientmedel i SHB	0	111 216
Summa kassa och bank	90	1 386 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 572 800	1 508 622
SUMMA TILLGÅNGAR	75 844 233	76 348 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 060 000	56 060 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 136 460	1 008 903
Summa bundet eget kapital		57 196 460	57 068 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 287 360	-966 482
Årets resultat		-175 935	-193 322
Summa fritt eget kapital		-1 463 296	-1 159 803
SUMMA EGET KAPITAL		55 733 164	55 909 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 971 363	19 778 155
Summa långfristiga skulder		5 971 363	19 778 155
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 721 492	341 200
Leverantörsskulder		104 896	74 764
Skatteskulder		24 199	1 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	289 118	243 625
Summa kortfristiga skulder		14 139 705	661 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 844 233	76 348 812

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125	125
Elanläggning	33	33

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 454 099	1 427 338
Årsavgifter - garage	24 605	24 605
Hyror parkering	12 550	12 700
Hyror antennplats	86 149	68 048
Elintäkter*	0	12 054
Elintäkter laddstolpe*	1 476	0
Öresutjämning	12	8
	1 578 892	1 544 753

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	1 761
Övriga intäkter	1 440	0
	1 440	1 761

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 032	33 046
	Fastighetsskötsel beställning	1 750	12 150
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 032	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 250	0
	Städning entreprenad	31 852	46 140
	Mattvätt/Hyrmattor	8 157	5 518
	Hissbesiktning	4 143	33 732
	Soppantering	3 281	0
	Gård	1 729	4 354
	Serviceavtal	42 555	28 128
	Förbrukningsmateriel	6 802	583
	Teleport/hissanläggning	14 643	0
	Brandskydd	0	20 204
		191 226	183 855
	Reparationer		
	Lås	7 446	5 220
	Värmeanläggning/undercentral	6 588	0
	Elinstallationer	2 025	35 047
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 542
	Hiss	0	1 938
	Mark/gård/utemiljö	7 500	0
	Garage/parkering	18 158	1 388
		41 717	50 135
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	17 800
		0	17 800
	Taxebundna kostnader		
	El*	42 501	56 945
	Värme	174 205	178 732
	Vatten	86 367	66 901
	Sophämtning/renhållning	47 290	38 761
	Grovsopor	0	22 288
		350 363	363 627
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 956	23 650
	Samfällighetsavgift	48 203	35 534
	Kabel-TV	9 172	110 072
	Bredband	110 216	0
		196 547	169 256
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 060	33 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	829 913	818 443

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	918	2 100
	Tele- och datakommunikation	3 633	3 118
	Juridiska åtgärder	26 813	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	0	3 124
	Styrelseomkostnader	60	0
	Förvaltningsarvode	23 626	60 115
	Förvaltningsarvoden övriga	3 750	0
	Administration	14 051	8 491
	Korttidsinventarier	9 563	1 490
	Konsultarvode	14 894	370
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		117 608	98 568
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 162	46 500
	Kostnadsersättningar	185	0
	Sociala kostnader	14 861	14 900
		62 208	61 400
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	546 200	546 200
	Förbättringar	22 557	22 558
		568 757	568 758

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 726 900	79 726 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 726 900	79 726 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 886 710	-5 455 468
	Årets avskrivningar enligt plan	-568 757	-568 758
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 455 467	-4 886 710
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 271 433	74 840 190
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 700 000	10 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 485 000	32 485 000
	Taxeringsvärde mark	10 034 000	10 034 000
		42 519 000	42 519 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
	Lokaler	719 000	719 000
		42 519 000	42 519 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	5 184	4 802
	Momsavräkning	3 485	0
	Klientmedel hos SBC	1 484 141	0
	Fordringar	4 061	2 100
	Fordringar kreditfakturor	15 899	0
		1 512 770	6 902
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	15 299	13 657
	Samfällighetsavgift	39 320	48 203
	Tele- och datakommunikation	371	742
	Bostadsrätterna Sverige	4 950	4 850
	Intäkter elstolpar	0	5 000
	Kabel-TV	0	9 172
	Serviceavtal	0	24 015
	Fastighetsskötsel	0	9 375
		59 940	115 014

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 008 903	881 346
	Reservering enligt stadgar	127 557	127 557
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 136 460	1 008 903

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 3978 89 78312	0,580 %	7 472 292	7 472 292	2021-06-28
	Nordea 3978 89 55363	0,480 %	5 908 000	6 334 500	2021-02-03
	Nordea 3978 88 89964	1,230 %	6 312 563	6 312 563	2022-01-19
	Summa skulder till kreditinstitut		19 692 855	20 119 355	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 721 492	-341 200	
			5 971 363	19 778 155	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 986 855 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 100 000	23 100 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	4 831	5 296
	Sophämtning	2 220	2 061
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	47 300	46 338
	Sociala avgifter	20 045	16 432
	Ränta	15 708	23 849
	Avgifter och hyror	165 856	133 898
	AW Elteam	18 158	0
	Bankkostnader	0	751
		289 118	243 625

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Det pågår ett arbete med att övergå till gemensamt elabonnemang för föreningen med intern mätning och debitering för varje lägenhet. Detta medför besparingar i fasta avgifter för nät och elhandel

Styrelsens underskrifter

STENUNGSUND den 28 / 4 2021



Thomas Walter Liljeqvist
Ordförande



Staffan Andersson
Ledamot



Kjell Berg
Ledamot



Ulf Göran Börjesson
Ledamot



Ann Veronika Hellborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten 3 i Hallerna
Org.nr. 769614-5239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 3 i Hallerna 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf Utsikten 3 i Hallerna 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Stenungsund den 3 maj 2021

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund

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 fastighetskötsel.

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

