

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utblicken 1

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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Per-Eric Larsson	Ordförande
Magnus Bågenholm	Ledamot
Kent Gravesen	Ledamot
Anders Melander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jenny Kindvall	Auktoriserad revisor	J A Revision
Anders Slättås/Suppleant	Auktoriserad revisor	J A Revision

Valberedning

Mona Bessman Höglund	Sammanställande
Tommy Källbäck	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kuttern 1	2009	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

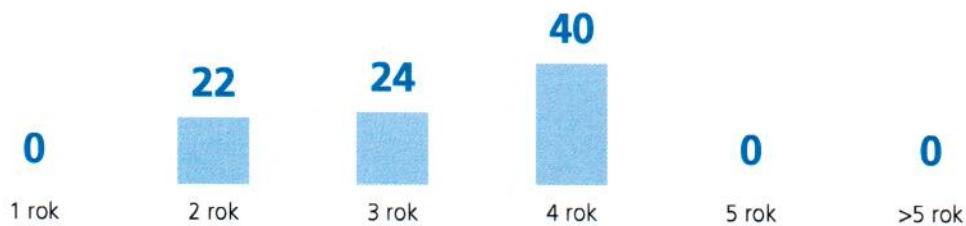
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 314 m², varav 6 909 m² utgör lägenhetsyta och 3 405 m² utgör lokalyta (garage och förråd).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadvätt	2023	Vid behov
OVK Besiktning	2023	



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	FT Drift AB
Fastighets-/markskötsel	FT Drift AB
Snöröjning	FT Drift AB
Städning	FT Drift AB
Hissavtal	Hissen AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB/SUEZ Recycling AB
El	Vattenfall AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	EON Värme AB
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och balansräkningar. Avskrivningarna enligt lag motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnader och medför därför att resultatet är negativt. I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningarna bytts ut mot framtiden.

Inga lån har omsatts under året. Kommande året förfaller ett mindre lån.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader: Driftskostnader, Kapitalkostnader och Utrymme för fastighetsunderhåll mm (Framtiden).

Driftskostnader – kostnader som kan hänföras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och arvoden till styrelse och revisor.

Kapitalkostnader – räntor för föreningens lån.

Framtiden – utrymme för löpande amorteringar, extra amorteringar och framtida underhålls/slitagekostnader.

Utfall	2020	2019	2018
Intäkter	5 369 427	5 406 771	5 421 280
Driftskostnader	-2 023 827	- 2 045 969	-2 050 262
Kapitalkostnader	-1 527 613	-1 563 004	-1 733 481
Framtiden	1 817 987	1 797 798	1 637 537
Avsättning till Fastighetsunderhåll	863 625*	863 625	863 625
Motsvarar per kvm boyta	125 kr	125 kr	125 kr

* Förslag

Föreningens ekonomi och likviditet är god. Bostadsavgiften höjdes senast den 1 januari 2016 med 1%. Bostadsavgiften har därefter varit oförändrat t.o.m. 2020.

Alla föreningens lån löper med fast ränta mellan 4 månader och drygt 7 år från bokslutsdatum. Alla 7 lånen har olika förfalloår med en vägd genomsnittlig räntebindningstid på 44 månader och en medelränta på 2,56 procent.

I månadsavgiften ingår bl a kostnad för uppvärmning, bredband, TV (basutbud), fast avgift för telefon samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2017. Inga större underhållskostnader planeras de närmaste 5 åren. De få kostnader av underhålls karaktär som hittills varit sedan fastigheterna byggdes har alla kostnadsförts direkt på resultatet.

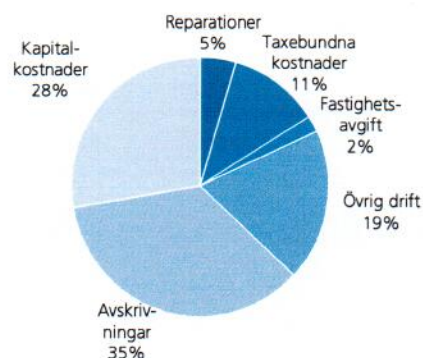
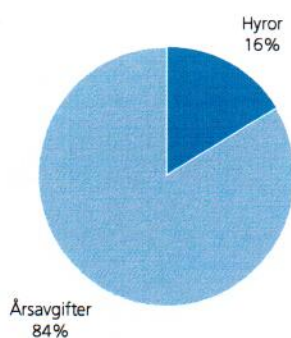
Det är styrelsens uppfattning att föreningens ekonomi med nuvarande och något höjda räntenivåer fortsatt kommer att vara bra med årliga avgiftshöjningar på 0-2% efter sänkningen 2021.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 144 961	1 598 845
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 369 427	5 406 771
Finansiella intäkter	428	480
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 270
	5 369 855	5 438 521
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 023 827	2 045 969
Finansiella kostnader	1 528 041	1 563 484
Ökning av kortfristiga fordringar	30 294	27 105
Minskning av långfristiga skulder	672 931	1 255 847
Minskning av kortfristiga skulder	129 534	0
	4 384 627	4 892 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 130 189	2 144 961
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	985 228	546 116

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningens fastighet räknas enligt skatteverket som ett hyreshus. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften (bostadslägenheterna) de första fem åren (fram till och med 2016) och de därpå följande fem åren (2017-2021) betalas halv avgift. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden under året samt ett utökat antal diskussioner genom telefon och e-post pga Corona epidemin. 2 nyhetsbrev har skickats till medlemmarna med allmän information. Dessemellan skickas också e-post med aktuell information ut till alla utom några få som inte har tillgång till internet. De får i stället uppgifterna i postlådan.

2 lägenheter har bytt ägare under året. Nya medlemmar får ett "Välkomstbrev" och om de så önskar, ett möte med någon ur styrelsen i anslutning till inflyttningen.

Automatik installerades till barnvagnsrummet i 4an för att underlätta access med den personliga fjärrkontrollen.

Flera utebord och stolar till trädgården anskaffades för att göra det möjligt för mera säkra pandemimöten.

Föreningen har rutiner för att hantera personuppgifter för att uppfylla den nya personuppgiftslagen, GDPR. Rutiner för hantering av personuppgifter finns att ladda hem på vår gemensamma hemsida.

Den 5-årige garantitiden gick ut under 2016 och ärenden har nu rättats till. Efter garantitiden gäller en ansvarstid för JM under ytterligare 5 år, dvs till och med 2021-05-14.

Efter förslag från flera medlemmar skapades 2017 ett bibliotek av böcker som har donerats för allas trevnad. Biblioteket finns i nedre garaget i ett stort utrymme innanför det som är benämnt Cykelrum. Biblioteket nyttjas frekvent av medlemmarna och har succesivt expanderat, så där finns många böcker att låna.

Medlemmarna uttrycker ofta att man trivs väl och är nöjda med kontakter och insatta åtgärder. Årets sommarknyttis ställdes in pga Coronan.

På det hela taget har året varit gott för föreningen vad gäller såväl ekonomi som den fysiska fastigheten, inga stora händelser har inträffat, allt har gått sin gilla gång.

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna uppgå till minst 25 kr/kvm boarea (173 tkr totalt). Styrelsen föreslår dock att avsättningen tills vidare görs med 125 kr/kvm boarea (864 tkr totalt), då avsättningen de första åren varit för låg.

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

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning innehållande IMD. 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 både 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: 86 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² boyta	647	647	647	647
Lån/m ² boyta	8 597	8 694	8 876	9 212
Elkostnad/m ² boyta	48	54	54	52
Värmekostnad/m ² boyta	13	27	31	23
Vattenkostnad/m ² boyta	15	20	19	19
Kapitalkostnader/m ² boyta	221	226	251	267
Resultat exkl. avskrivningar/m ² boyta	263	260	237	205
Soliditet (%)	78	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-126	-146	-307	-523
Nettoomsättning (tkr)	5 365	5 405	5 421	5 395

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 6 909 m² bostäder och 3 405 m² lokaler (garage och förråd).

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	72 918 000	0	0	72 918 000
Upplåtelseavgifter	144 712 000	0	0	144 712 000
Fond för yttre underhåll	4 836 300	0	863 625	3 972 675
S:a bundet eget kapital	222 466 300	0	863 625	221 602 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 785 614	0	-1 009 993	-6 775 621
Årets resultat	-126 180	-126 180	146 368	-146 368
S:a ansamlad förlust	-7 911 794	-126 180	-863 625	-6 921 989
S:a eget kapital	214 554 506	-126 180	0	214 680 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-126 180
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 785 614
summa balanserat resultat	-7 911 794

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 725
extra reservering till fond för yttre underhåll	-690 900
att i ny räkning överförs	-8 775 419

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	5 365 426	5 405 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 001	1 500
Summa rörelseintäkter		5 369 427	5 406 771
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 757 391	-1 772 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 581	-160 787
Personalkostnader	Not 6	-109 855	-112 701
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 944 166	-1 944 166
Summa rörelsekostnader		-3 967 994	-3 990 135
RÖLSERESULTAT		1 401 433	1 416 636
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428	480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 528 041	-1 563 484
Summa finansiella poster		-1 527 613	-1 563 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-126 180	-146 368
ÅRETS RESULTAT		-126 180	-146 368

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	271 583 202	273 514 242
Inventarier	Not 9	81 098	94 224
Summa materiella anläggningstillgångar		271 664 300	273 608 466
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		271 664 300	273 608 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 220	1 910
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 079 081	2 068 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	135 180	141 883
Summa kortfristiga fordringar		3 217 481	2 212 596
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		190 807	180 170
Summa kassa och bank		190 807	180 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 408 288	2 392 766
SUMMA TILLGÅNGAR		275 072 587	276 001 232

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 630 000	217 630 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 836 300	3 972 675
Summa bundet eget kapital		222 466 300	221 602 675
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 785 614	-6 775 621
Årets resultat		-126 180	-146 368
Summa fritt eget kapital		-7 911 794	-6 921 989
SUMMA EGET KAPITAL		214 554 506	214 680 686
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 989 468	59 395 373
Summa långfristiga skulder		55 989 468	59 395 373
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 405 872	672 898
Leverantörsskulder		61 542	188 077
Skatteskulder		218 632	208 366
Övriga skulder		34 355	31 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	808 212	824 667
Summa kortfristiga skulder		4 528 613	1 925 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 072 587	276 001 232

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).

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	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	4 467 866	4 464 139
Hyror parkering	97 135	86 767
Hyror garage	763 690	755 710
Hyror förråd	3 600	3 600
Varmvattenintäkter *	30 857	92 341
Elintäkter laddstolpe	2 266	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 713
Öresutjämning	12	1
	5 365 426	5 405 271

* 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 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	4 001	1 500
	4 001	1 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 691	69 566
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 411	75 359
	Snöröjning/sandning	29 865	49 049
	Städning entreprenad	103 403	102 080
	Mattvätt/Hyrmattor	17 198	17 437
	Hissbesiktning	9 421	14 545
	Gemensamma utrymmen	0	2 390
	Gård	7 475	3 261
	Serviceavtal	38 260	36 000
	Förbrukningsmateriel	6 339	28 925
		366 062	398 612
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 554
	Sophantering/återvinning	4 894	0
	Entré/trapphus	45 618	44 794
	Lås	2 117	0
	VVS	26 045	31 017
	Värmeanläggning/undercentral	10 008	3 638
	Ventilation	13 558	14 913
	Elinstallationer	8 113	11 282
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	19 563	0
	Hiss	64 680	9 817
	Mark/gård/utemiljö	15 969	0
	Garage/parkering	7 704	17 064
	Skador/klotter/skadegörelse	10 233	14 947
	Vattenskada	18 875	7 345
		247 377	156 371
	Taxebundna kostnader		
	El	331 837	373 057
	Värme *	91 058	184 254
	Vatten *	101 658	140 558
	Sophämtning/renhållning	103 809	110 134
		628 361	808 003
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 193	72 648
	Självrisk	69 700	5 434
	Kabel-TV	238 264	223 216
		405 157	301 298
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 434	108 198
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 757 391	1 772 481

* 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
	Tele- och datakommunikation	0	4 437
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	18 000
	Föreningskostnader	2 438	4 606
	Förvaltningsarvode	105 451	102 289
	Förvaltningsarvoden övriga	19 713	15 782
	Administration	11 528	15 223
	Tidningar facklitteratur	451	451
		156 581	160 787

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	15 255	19 701
		109 855	112 701

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 931 040	1 931 040
	Inventarier	13 126	13 126
		1 944 166	1 944 166

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	285 580 000	285 580 000
	Utgående anskaffningsvärde	285 580 000	285 580 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 065 758	-10 134 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 931 040	-1 931 040
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 996 798	-12 065 758
	Planenligt restvärde vid årets slut	271 583 202	273 514 242
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 237 783	57 237 783
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	125 903 000	125 903 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
		185 903 000	185 903 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	181 000 000	181 000 000
	Lokaler	4 903 000	4 903 000
		185 903 000	185 903 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 263	131 263
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 263	131 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 039	-23 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 126	-13 126
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 165	-37 039
	Redovisat restvärde vid årets slut	81 098	94 224
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	139 699	100 512
	Klientmedel hos SBC	2 939 382	1 964 791
	Avräkning övrigt	0	3 500
		3 079 081	2 068 803
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	47 230	31 071
	Kabel-TV	18 601	37 203
	Förvaltningsarvode	29 584	29 584
	Varmvatten	31 015	35 275
	Serviceavtal	8 750	8 750
		135 180	141 883
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 972 675	3 109 050
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	863 625	863 625
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 836 300	3 972 675

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,520 %	5 275 000	5 375 000	2023-04-30
Handelsbanken	2,370 %	9 475 000	9 575 000	2025-09-30
Handelsbanken	2,020 %	10 575 000	10 675 000	2026-09-30
SBAB	3,460 %	14 440 340	14 533 271	2022-04-29
Swedbank	0,850 %	2 825 000	2 925 000	2021-02-25
Swedbank	3,560 %	9 980 000	10 060 000	2024-02-23
Swedbank	1,800 %	6 825 000	6 925 000	2028-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		59 395 340	60 068 271	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 405 872	-672 898	
		55 989 468	59 395 373	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 000 000 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

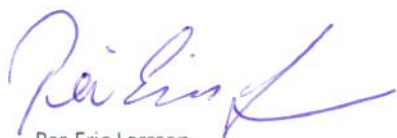
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	4 736	4 621
Städning entreprenad	6 525	6 368
El	82 022	81 441
Värme	18 524	21 924
Sophämtning	1 651	1 796
Extern revisor	17 000	17 000
Arvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	29 700	29 200
Ränta	112 359	113 617
Avgifter och hyror	436 937	454 412
Snöröjning/sandning	3 228	0
Förvaltningsarvode	0	988
Administration	780	0
Förbrukningsmaterial	150	300
	808 212	824 667

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

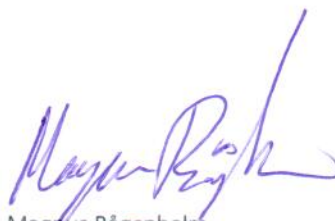
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 25/2 2021



Per-Eric Larsson
Ordförande



Magnus Bågenholm
Ledamot



Kent Gravesen
Ledamot



Anders Melander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utblicken 1

Org.nr 769620-5967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utblicken 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utblicken 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 april 2021



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor