



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.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Torsbyfjärden

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 2016 och 2035.
- 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 att sänkas.

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

Föreningens ändamål

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ljungs samfällighet. Föreningens andel är 37 procent. Samfälligheten förvaltar grönområden, gångvägar, väg och belysning, vatten och spillvatten samt datafiber.

Styrelsen

Karl Kristofer Markström	Ordförande
Karin Maria Kristina Botvidson	Ledamot
Lars Olof Holmlund	Ledamot
Fredrik Bo Eric Åström	Ledamot

Per Erik Natanael Hammarqvist	Suppleant
Anna Victoria Salem	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revision AB
-------------	------------------	----------------------

Valberedning

Erik Botvidson
Anders Löwenborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljung 1:4	2005	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

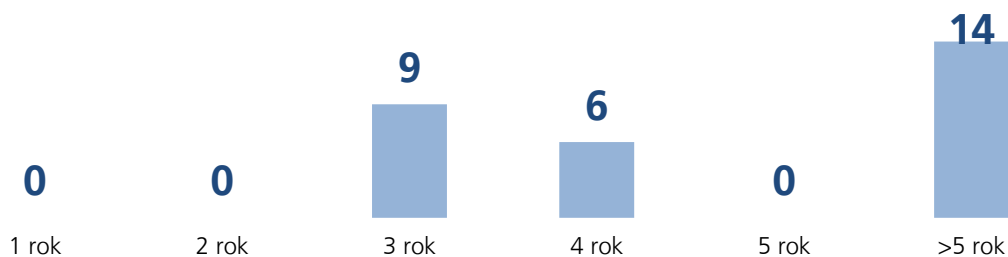
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2005 och består av 29 småhus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 191 m², varav 3 191 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Oinredd redskapsbod
brygga
bastuflotte

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2021	
Grusgångar	2021	
Åtgärda bristande installationer braskaminer.	2021	
Målning ytterdörrar	2021	Påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Markskötsel	Ljungs samfällighet
Snöröjning	Ljungs samfällighet
Internet	Ljungs samfällighet
El	Vattenfall AB
Pump/avlopp	Pumpsnaabben AB
Vatten	Ljungs samfällighet
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Snöröjning brf sidovägar	Kentas
Belysning brf:s sidovägar	Boo Energi

Föreningens ekonomi

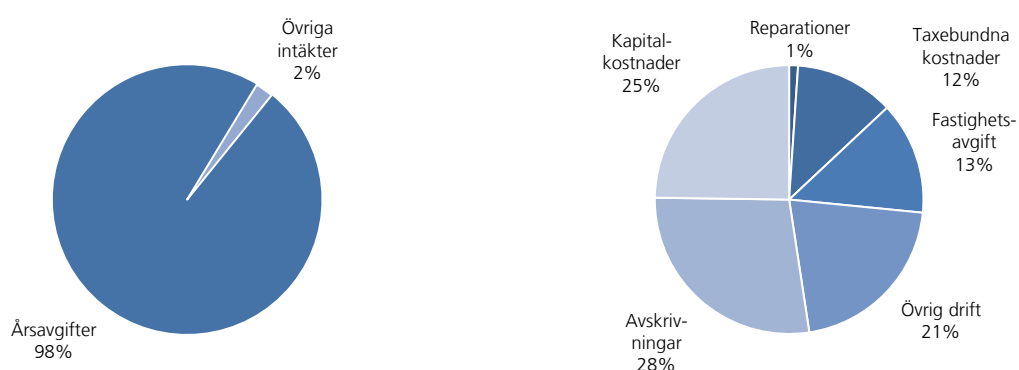
En del av våra lån har bundits om till betydligt lägre ränta.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 042 875	651 522
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 850 933	1 938 012
Finansiella intäkter	49	35
Minskning kortfristiga fordringar	19 130	0
Ökning av kortfristiga skulder	88 807	162 139
	1 958 919	2 100 187
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	850 455	791 533
Finansiella kostnader	443 245	592 284
Ökning av kortfristiga fordringar	0	229 017
Minskning av långfristiga skulder	96 000	96 000
	1 389 699	1 708 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 612 094	1 042 875
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	569 219	391 353

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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 vatten 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 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: 29 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	566	562	554
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 972	8 002	8 032	8 062
Elkostnad/m ² totalyta	6	13	3	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	44	44	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	186	179	179
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	31	-503	-551
Nettoomsättning (tkr)	1 851	1 936	1 910	1 904

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 191 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	41 600 086	0	0	41 600 086
Upplåtelseavgifter	13 994 914	0	0	13 994 914
Fond för yttre underhåll	573 700	289 700	0	284 000
S:a bundet eget kapital	56 168 700	289 700	0	55 879 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 292 088	-289 700	31 121	-2 033 508
Årets resultat	61 084	61 084	-31 121	31 121
S:a ansamlad förlust	-2 231 004	-228 616	0	-2 002 388
S:a eget kapital	53 937 696	61 084	0	53 876 612

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 084
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 002 388
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 700
summa balanserat resultat	-2 231 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 231 004
----------------------------------	-------------------

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	1 850 572	1 936 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	1 688
Summa rörelseintäkter		1 850 933	1 938 012
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-747 729	-675 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 726	-116 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-496 198	-523 110
Summa rörelsekostnader		-1 346 653	-1 314 643
RÖRELSERESULTAT		504 280	623 369
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 245	-592 284
Summa finansiella poster		-443 196	-592 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 084	31 121
ÅRETS RESULTAT		61 084	31 121

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	78 330 378	78 826 576
Summa materiella anläggningstillgångar	78 330 378	78 826 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 330 378	78 826 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	740	2 649
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 873 439	1 321 441
Summa kortfristiga fordringar	1 874 179	1 324 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 874 179	1 324 090
SUMMA TILLGÅNGAR	80 204 557	80 150 666

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 595 000	55 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	573 700	284 000
Summa bundet eget kapital		56 168 700	55 879 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 292 088	-2 033 508
Årets resultat		61 084	31 121
Summa fritt eget kapital		-2 231 004	-2 002 388
SUMMA EGET KAPITAL		53 937 696	53 876 612
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 343 000	13 937 000
Summa långfristiga skulder		25 343 000	13 937 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	96 000	11 598 000
Leverantörsskulder		178 071	83 121
Skatteskulder		475 542	459 969
Övriga skulder		39 323	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	134 925	176 964
Summa kortfristiga skulder		923 861	12 337 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 204 557	80 150 666

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	100 år	100 år
Bastu	fullt avskriven	10 år
Bredband	fullt avskriven	10 år
Brygga	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 806 036	1 806 036
Hyror båtplats	5 000	5 500
Vattenintäkter	39 527	124 773
Öresutjämning	10	16
	1 850 572	1 936 325

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	360	1 688
	360	1 688

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	15 799	21 401
	Gård	3 570	0
	Förbrukningsmateriel	1 869	3 848
	Fordon	300	1 100
		21 538	26 349
	Reparationer		
	Bastu/pool	393	0
	Lås	365	0
	VVS	3 654	19 666
	Elinstallationer	0	1 213
	Mark/gård/utemiljö	13 876	0
		18 288	20 879
	Taxebundna kostnader		
	El	20 689	40 914
	Vatten	192 604	141 868
		213 293	182 782
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 745	60 039
	Samfällighetsavgift	56 608	56 695
	Kabel-TV	127 136	95 352
		252 489	212 086
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	242 121	233 421
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 729	675 517

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	4 149	9 818
	Inkassering avgift/hyra	540	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 375
	Föreningskostnader	438	856
	Styrelseomkostnader	0	4 300
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 446
	Förvaltningsarvode	58 976	57 611
	Förvaltningsarvoden övriga	14 019	9 375
	Administration	4 154	3 835
	Korttidsinventarier	3 825	11 400
		102 726	116 016

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	463 970	463 970
	Förbättringar	9 600	36 512
	Markanläggning	22 628	22 628
		496 198	523 110
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 353 819	83 353 819
	Utgående anskaffningsvärde	83 353 819	83 353 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 527 243	-4 004 133
	Årets avskrivningar enligt plan	-496 198	-523 110
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 023 441	-4 527 243
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 330 378	78 826 576
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 050 000	36 050 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 845 000	40 845 000
	Taxeringsvärde mark	34 800 000	34 800 000
		75 645 000	75 645 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 645 000	75 645 000
		75 645 000	75 645 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	235 296	226 575
	Klientmedel hos SBC	1 612 094	1 042 875
	Fordringar	26 049	51 991
		1 873 439	1 321 441
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	284 000	284 000
	Reservering enligt stadgar	289 700	284 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-284 000
	Vid årets slut	573 700	284 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,660 %	6 583 000	6 583 000	2022-10-25
Swedbank	2,420 %	7 254 000	7 254 000	2025-11-25
Swedbank	1,130 %	6 327 000	6 327 000	2028-02-25
Swedbank	1,130 %	5 275 000	5 371 000	2028-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		25 439 000	25 535 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-11 598 000	
		25 343 000	13 937 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 959 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 002 000	27 002 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	540	105 094
Avgifter och hyror	134 385	71 870
	134 925	176 964

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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.

Styrelsens underskrifter

VÄRMDÖ den 11 / 5 2021



Karl Kristofer Markström
Ordförande



Karin Maria Kristina Botvidson
Ledamot



Lars Olof Holmlund
Ledamot



Fredrik Bo Eric Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden, org.nr 769611-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 har 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 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

Mitt 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

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 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggsamt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-20

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 605 000	1 806 036	1 806 000
Hyror båtplats	20 000	5 000	20 000
Vattenintäkter	105 000	39 527	127 000
Öresutjämning	0	10	0
Övriga intäkter	0	360	0
	1 730 000	1 850 933	1 953 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-21 000	-15 799	-20 000
Gård	-2 000	-3 570	-2 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 869	-5 000
Fordon	0	-300	0
	-29 000	-21 538	-27 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-57 000
Bastu/pool	0	-393	0
Lås	0	-365	0
VVS	0	-3 654	0
Mark/gård/utemiljö	0	-13 876	0
	-35 000	-18 288	-57 000
Periodiskt underhåll			
Hyseslägenheter	-22 000	0	0
Hus kropp utvändigt	0	0	-75 000
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	0
	-52 000	0	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-20 689	-20 000
Vatten	-142 000	-192 604	-140 000
	-185 000	-213 293	-160 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-68 745	-61 000
Samfällighetsavgift	-59 000	-56 608	-59 000
Kabel-TV	-100 000	-127 136	-133 000
	-222 000	-252 489	-253 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-234 000	-242 121	-233 450
	-234 000	-242 121	-233 450
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-11 000	-4 149	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-540	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 625	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-58 976	-59 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-14 019	-9 000
Administration	-7 000	-4 154	-7 000
Korttidsinventarier	0	-3 825	0
	-116 000	-102 726	-100 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-464 000	-463 970	-464 000
Förbättringar	0	-9 600	-37 000
Markanläggning	-5 300	-22 628	-23 000
	-469 300	-496 198	-524 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 342 300	-1 346 653	-1 429 450
RÖRELSERESULTAT	387 700	504 280	523 550
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-416 000	-442 741	-480 000
Räntekostnader skattekonto	0	-362	0
Övriga räntekostnader	0	-142	0
	-416 000	-443 196	-480 000
RESULTAT	-28 300	61 084	43 550

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se