

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Utsikten i Nacka



# 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.

### 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 boendenytta.

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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar:

- 1) Sickla Allé Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19,6 %. Samfälligheten förvaltar infartsgata, gång- och cykelvägar, belysning, gästparkeringar och dagvattenledning.
- 2) Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,2 %. Samfälligheten förvaltar gemensamt parkeringsgarage.

#### Styrelsen

Kent Persson	Ordförande
Martina Anne-Charlotte Breitenau	Ledamot
Karin Margareta Gustafsson	Ledamot
Lisa Ulrika Sellgren	Ledamot
John Elon Strömbäck	Ledamot

Jonathan Carlgren	Suppleant
Vegard Ingvar Lein	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martina Anne-Charlotte Breitenau, Vegard Ingvar Lein, Kent Persson och Lisa Ulrika Sellgren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt                                      Ordinarie Extern                                      KPMG

#### Valberedning

Christin Brantemar  
Robert Hyman  
Vania Stivanin                                      Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.  
Extra föreningsstämma hölls 2019-11-11. Med anledning av den nya gemensamhetslokalen.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sickla ön 260:6	2004	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

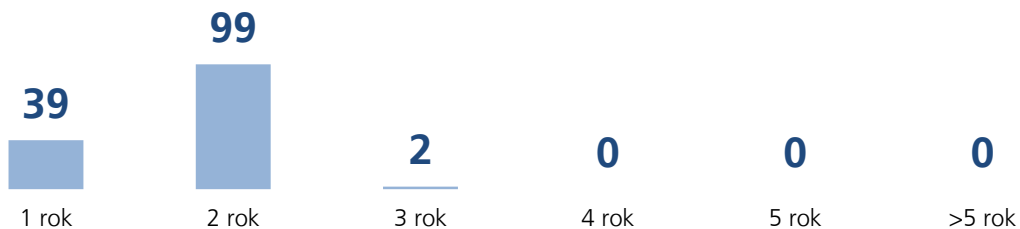
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 471 m<sup>2</sup>, varav 6 824 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 647 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	563 m <sup>2</sup>	3 år, till 2020
Under ombyggnad	84 m <sup>2</sup>	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	En samlingslokal för 20-25 personer
Övernattningslägenhet	Möjlighet för övernattning. 2-4 personer

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor (Nya torkskåp)	2019	Driftia
Cykelverkstad	2019	Driftia/Pågående
Gemensamhetslokal	2019	Pågående
Byte av samtliga kyl/frys samt spisar för våra hyresrätter	2018	Driftia
Tvättstugor	2018	Driftia
Bytt pump i undercentral	2017	Driftia
Omfattande rengöring av golv i korridorer	2017	Golvgruppen AB
Underhåll/ oljning av fönster	2016	MEAB
Konvertering till LED-belysning	2015 - 2016	El och Cad Connections i Stockholm AB
Rörelsestyrning av korridorbelysning	2015 - 2016	El och Cad Connections i Stockholm AB
Boknings- och passérsystem	2014 - 2015	Nacka Lås Larm
Takreovering och ny trall på takterrassen	2013 - 2014	Hagmans Tak AB, garanti på arbetet i 15 år
Stamspolning	2013	GR Avloppsrensning AB, garanti på arbetet i 2 år
Planerat underhåll	År	
Utformning och möblering av takterrassen	2020	
Diverse underhåll och reparationer av hela fastigheten	2020	
Besiktning och rengöring av golven i korridorerna	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Natura Städservice & klottersanering AB
Sophantering	Il Recycling och Nacka vatten AB
Hisskontroll	Kone
Fjärrvärme	Fortum
El-nät	Nacka energi
El leverans	Tranås energi
Mattservice	Carpeting
Nyckel/Lås	Nacka Lås Larm

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara mycket god. Amorteringar av föreningens lån kommer med största sannolikhet genomföras under 2020. Storleken på amorteringarna är avhängigt antalet hyresrätter som ombildas framöver. Arbetet med dessa ombildningar pågår löpande.

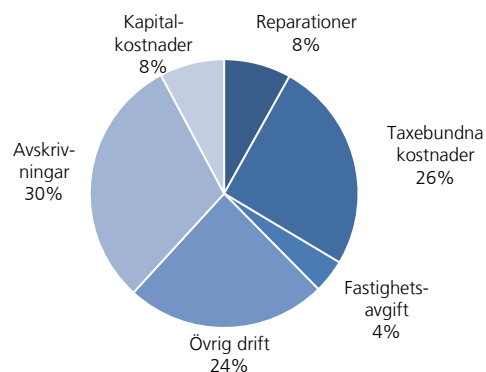
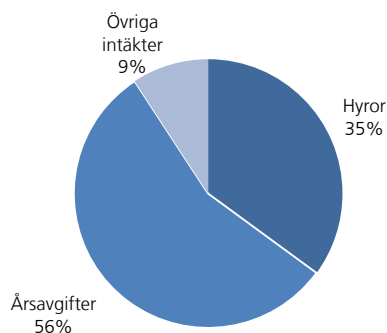
Även det gynnsamma ränteläget är positivt för föreningen. Avtalet som upprättades med Swedbank under 2019 garanterar en räntesats på 1.06 % fram till 2024 på föreningens två största lån som för närvarande uppgår till sammanlagt 50 miljoner.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 741 970</b>	<b>14 142 475</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 422 244	7 125 262
Finansiella intäkter	10 040	11 794
Medlemsinsatser	0	1 600 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	514 064
	<b>7 432 284</b>	<b>9 251 120</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 681 431	4 935 040
Finansiella kostnader	587 798	482 018
Ökning av materiella anläggningstillgångar	136 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 211	9 040
Minskning av långfristiga skulder	171 200	10 225 527
Minskning av kortfristiga skulder	374 927	0
	<b>5 956 818</b>	<b>15 651 625</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 217 436</b>	<b>7 741 970</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 475 466</b>	<b>-6 400 505</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med utformningen av den nya gemensamhetslokalen påbörjades.

Arbetet med cykelverkstaden påbörjades.

Fem nya torkskåp installerades i tvättstugorna.

En transportkärra (pirra) av mindre modell inhandlades och förvaras på väggen utanför tvättstugorna.

Arbetet i arbetsgruppen för gemensamhetslokalen har pågått i stor omfattning tillsammans med styrelsen under 2019. Bl.a. har två öppna hus genomförts då projektet har visats upp för medlemmarna.

En hjärtstartare har monterats på väggen i stora entrén.

Tagglås har installerats på dörrarna till våra två cykelrum i källaren.

En cykelrensning har genomförts under hösten. Arbetet avslutas 2020.

Våningsnumrering har genomförts på dörrarna från trapphusen. Detta p g a en genomförd brandinspektion.

Under våren så erbjöds samtliga hyresgäster att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Arbetet med detta fortsätter in på 2020.

Ett flertal otillåtna andrahandsuthyrningar har uppmärksamats av styrelsen under 2019. Styrelsen kommer fortsättningsvis att ha löpande kontroll av de olika forum som finns för andrahandsuthyrningar för att förhindra detta framöver.

En gemensam städdag för medlemmarna genomfördes i våras.

En stor del av våra p-platser flyttades tillfälligt till annan plats p g a fjärrvärmearbetet utanför vår fastighet och i området runt omkring.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st

Överlåtelse under året: 24 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 174

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 175

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	672	670	662	661
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 898	1 935	1 933	1 802
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 442	9 470	11 131	11 291
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	37	36	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	132	127	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	54	54	55
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	65	71	240
Soliditet (%)	73	73	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-138	-579	-477	-1 505
Nettoomsättning (tkr)	7 041	7 058	6 996	7 078

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 824 m<sup>2</sup> bostäder och 647 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	84 259 001	0	0	84 259 001
Upplåtelseavgifter	70 325 000	0	0	70 325 000
Kapitaltillskott	14 520 000	0	0	14 520 000
Fond för yttre underhåll	1 894 402	529 779	-658 594	2 023 217
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>170 998 403</b>	<b>529 779</b>	<b>-658 594</b>	<b>171 127 218</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 138 033	-529 779	79 451	-10 687 705
Årets resultat	-138 357	-138 357	579 143	-579 143
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 276 390</b>	<b>-668 136</b>	<b>658 594</b>	<b>-11 266 848</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>159 722 013</b>	<b>-138 357</b>	<b>0</b>	<b>159 860 370</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 357
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 608 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-529 779
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 276 390</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-11 276 390</b>
----------------------------------	--------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 041 228	7 057 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	381 017	67 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 422 244</b>	<b>7 125 262</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 885 219	-4 221 054
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 556	-351 733
Personalkostnader	Not 6	-407 656	-362 253
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 301 412	-2 299 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 982 843</b>	<b>-7 234 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>439 401</b>	<b>-108 919</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 040	11 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 798	-482 018
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-577 758</b>	<b>-470 224</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-138 357</b>	<b>-579 143</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-138 357</b>	<b>-579 143</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 209 469 363	211 768 504
Inventarier	Not 9 133 979	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>209 603 342</b>	<b>211 768 504</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar	480 000	480 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>480 000</b>	<b>480 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>210 083 342</b>	<b>212 248 504</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 869	4 504
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 9 467 854	7 985 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>9 470 723</b>	<b>7 989 545</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	37 419	37 919
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>37 419</b>	<b>37 919</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 508 142</b>	<b>8 027 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>219 591 484</b>	<b>220 275 969</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		154 584 001	154 584 001
Kapitaltillskott		14 520 000	14 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 894 402	2 023 217
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 998 403</b>	<b>171 127 218</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 138 033	-10 687 705
Årets resultat		-138 357	-579 143
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 276 390</b>	<b>-11 266 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>159 722 013</b>	<b>159 860 370</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	57 985 039	58 181 971
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 985 039</b>	<b>58 181 971</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	171 200	145 468
Leverantörsskulder		291 895	257 244
Skatteskulder		589 410	558 320
Övriga skulder		0	194 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	831 927	1 078 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 884 432</b>	<b>2 233 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>219 591 484</b>	<b>220 275 969</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år
Inventarier	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 135 819	4 128 718
Hyror bostäder	1 019 496	1 019 496
Hyror lokaler momspliktiga	98 172	192 214
Hyror lokaler	1 338 783	1 291 812
Hyror parkering moms	1 920	3 840
Hyror parkering	143 818	141 283
Bredbandsintäkter	206 832	206 336
Gemensamhetslokal	19 600	14 700
Avgift andrahandsuthyrning	39 137	0
Gästlägenhet	37 800	59 550
Öresutjämning	-149	-162
	<b>7 041 228</b>	<b>7 057 787</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	36 000	0
Försäkringsersättning	235 753	0
Övriga intäkter	109 264	67 475
	<b>381 017</b>	<b>67 475</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	154 610	150 842
	Fastighetsskötsel beställning	29 353	33 869
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 062	0
	Snöröjning/sandning	84 764	101 211
	Städning entreprenad	182 077	211 228
	Städning enligt beställning	3 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 731	20 637
	Hissbesiktning	11 271	6 529
	Myndighets tillsyn	0	25 145
	Gemensamma utrymmen	1 145	4 141
	Sophantering	0	6 186
	Gård	1 585	1 331
	Serviceavtal	80 012	80 638
	Förbrukningsmateriel	45 092	38 458
	Teleport/hissanläggning	19 367	5 990
	Störningsjour och larm	6 957	2 288
	Brandskydd	0	3 559
		<b>647 777</b>	<b>692 052</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	454
	Förskola	8 250	8 406
	Gemensamma utrymmen	15 449	0
	Tvättstuga	66 393	38 159
	Entré/trapphus	206	0
	Lås	68 231	8 903
	VVS	54 612	27 486
	Ventilation	6 523	7 147
	Elinstallationer	2 605	3 742
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 416	7 930
	Hiss	11 174	23 633
	Tak	28 550	0
	Balkonger/altaner	0	14 069
	Skador/klotter/skadegörelse	3 027	0
	Vattenskada	347 389	51 958
		<b>613 825</b>	<b>191 886</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	423 430
	Hyreslägenheter	0	235 164
	Lokaler	3 980	0
		<b>3 980</b>	<b>658 594</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	288 492	279 845
	Värme	979 174	989 258
	Vatten	406 045	404 760
	Sophämtning/renhållning	252 808	222 670
		<b>1 926 518</b>	<b>1 896 534</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	176 547	294 093
	Bredband	207 862	207 195
		<b>384 409</b>	<b>501 288</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>308 710</b>	<b>280 700</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 885 219</b>	<b>4 221 054</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	10 449	14 795
	Juridiska åtgärder	3 867	0
	Inkassering avgift/hyra	8 499	3 818
	Hysesförluster	1 020	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 362	17 013
	Föreningskostnader	27 715	38 438
	Styrelseomkostnader	680	1 400
	Fritids- och trivselkostnader	2 682	188
	Förvaltningsarvode	185 168	178 393
	Administration	3 457	6 527
	Konsultarvode	119 117	82 781
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 540	8 380
		<b>388 556</b>	<b>351 733</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	311 000	280 900
	Kostnadsersättningar	0	46
	Sociala kostnader	96 656	81 307
		<b>407 656</b>	<b>362 253</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 800 878	1 800 878
	Förbättringar	498 263	498 263
	Inventarier	2 271	0
		<b>2 301 412</b>	<b>2 299 141</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	226 750 528	226 750 528
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>226 750 528</b>	<b>226 750 528</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 982 024	-12 682 882
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 299 141	-2 299 141
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 281 165</b>	<b>-14 982 024</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>209 469 363</b>	<b>211 768 504</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 344 378	40 344 378
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	115 800 000	98 800 000
	Taxeringsvärde mark	60 793 000	43 552 000
		<b>176 593 000</b>	<b>142 352 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	165 000 000	133 000 000
	Lokaler	11 593 000	9 352 000
		<b>176 593 000</b>	<b>142 352 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	136 250	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 250</b>	<b>0</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 271	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 271</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>133 979</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	284 053	280 990
	Momsavräkning	2 750	0
	Klientmedel hos SBC	9 180 018	7 704 051
	Fordringar kreditfakturor	1 034	0
		<b>9 467 854</b>	<b>7 985 041</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 023 217	1 768 008
	Reservering enligt stadgar	529 779	427 056
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-658 594	-171 847
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 894 402</b>	<b>2 023 217</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Swedbank	1,190 %	8 903 844	8 903 844
	Swedbank	1,060 %	27 161 659	27 261 659
	Swedbank	1,060 %	22 090 736	22 161 936
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>58 156 239</b>	<b>58 327 439</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-171 200	-145 468
			<b>57 985 039</b>	<b>58 181 971</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 300 239 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	83 480 000	83 480 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	268 220	115 737
	Sociala avgifter	84 274	36 364
	Ränta	5 231	76 125
	Avgifter och hyror	474 202	850 213
		<b>831 927</b>	<b>1 078 439</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den nya gemensamhetslokalen färdigställs under våren 2020. När så skett så kommer vår nuvarande gemensamhetslokal ombildas till en lägenhet och säljas på marknaden.

Kontrakt kommer under 2020 att tecknas med extern entreprenör avseende löpande trädgårdsarbete och ogrärensning på föreningens mark.

Cykelverkstaden iordningställs.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 18 / 2 2020



Kent Persson  
*Ordförande*



Martina Anne-Charlotte Breitenau  
*Ledamot*



Karin Margareta Gustafsson  
*Ledamot*



Lisa Ulrika Sellgren  
*Ledamot*



John Elon Strömbäck  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2020



Jan-Ove Brandt  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utsikten i Nacka, org. nr 769603-3831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten i Nacka för år 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 uppger, 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 revisionsred 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 Utsikten i Nacka för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 2 mars 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



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](http://WWW.SBC.SE)