



# 2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

## 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

Carl Rönnerstam	Ordförande
Yvonne Hansson Siöstéen	Ledamot
Erik Jondelius	Ledamot
Inga Karlsson	Ledamot
Kent Persson	Ledamot

Emil Dannemann	Suppleant
Lisa Sellgren	Suppleant

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

Inga Karlsson och Kent Persson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Prööm

Ordinarie Extern

KPMG

#### Valberedning

Christin Brantemar

Karin Gustavsson

Maria Jansson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Digital Årsstämma genomfördes.

#### 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

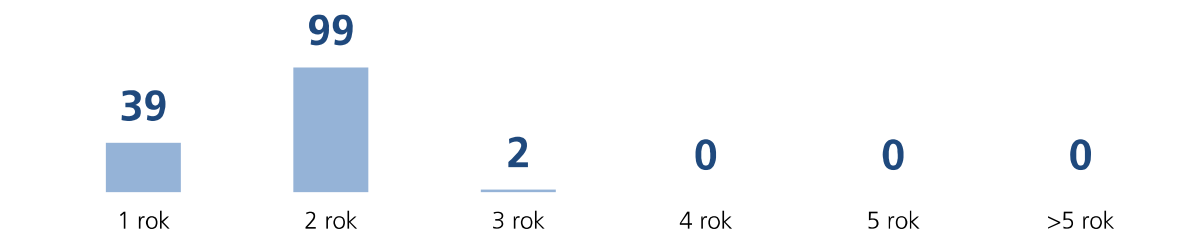
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2004.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	563 m <sup>2</sup>	3 år, till 2023

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



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya utemöbler till takterassen	2021	Styrelsen
OVK har genomförts	2021	Driftia
Barnvagns/Cykelramper ner till källaren	2021	Driftia
Ny vattenledning från fastigheten till Nacka Kommuns anslutning	2021	Driftia
Garantiärenden avseende balkongerna har genomförts	2021	Styrelsen
Miljörummets golv har förstärkts och målats om	2021	Driftia
Förskolans Ventilation har uppgraderats enligt OVK-protokoll	2021	Driftia
Samtliga fönster på fastighetens västra och södra sida har målats. Även vissa fönster på östra samt norra sidan har åtgärdats	2021	Örtenholms Måleri AB
Ett omfattande arbete kring systematiskt och tekniskt brandskydd har genomförts	2021	Styrelsen
Gemensamhetslokal	2020	Hantverkarna
Cykelverkstad	2019	Driftia
Tvättstugor (Nya torkskåp)	2019	Driftia
Byte av samtliga kyl/frys samt spisar för våra hyresrätter	2018	Driftia
Tvättstugor	2018	Driftia
Omfattande rengöring av golv i korridorer	2017	Golvgruppen AB
Bytt pump i undercentral	2017	Driftia
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 passersystem	2014 - 2015	Nacka Lås Larm
Takreovering och ny trall på takterassen	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	
Diverse underhåll och reparationer av hela fastigheten	2022	
Åtgärda golven samt väggarna i korridorerna	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighetskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Städpoolen
Sophantering	Il Recycling och Nacka vatten AB
Hisskontroll	Kone
Fjärrvärme	Sthlm Exergi
Elnät	Nacka energi
Elförbrukning	Tranås energi
Mattservice	Berendsen
Nyckel/Lås	Great Security
Brandskydd	Driftia

## Föreningens ekonomi

Komplement till flerårsöversikten på sidan 6:

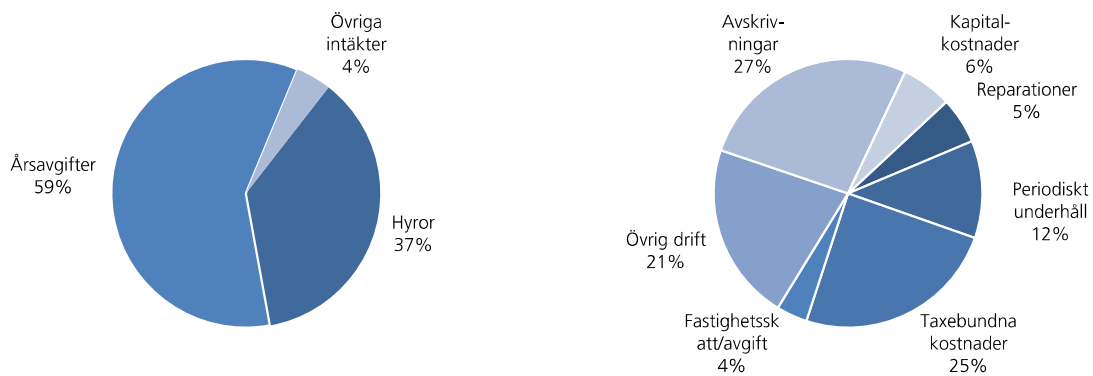
Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Lån/m <sup>2</sup> totalyta	6 547	6 570	7 784	7 807

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 754 016</b>	<b>9 217 436</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 393 823	6 994 526
Finansiella intäkter	43 836	10 081
Medlemsinsatser	2 455 000	5 525 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	431 407
	<b>8 892 658</b>	<b>12 961 015</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 822 273	5 773 631
Finansiella kostnader	522 346	547 845
Ökning av kortfristiga fordringar	26 686	27 914
Minskning av långfristiga skulder	171 200	9 075 044
Minskning av kortfristiga skulder	347 668	0
	<b>6 890 173</b>	<b>15 424 435</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 756 502</b>	<b>6 754 016</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 002 486</b>	<b>-2 463 420</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny digital plattform för föreningens hemsida, information och kommunikation har införts.  
Ett professionellt arbetssätt och en digital samarbetsplattform för styrelsen har införts.  
Stämmobeslutet att anlägga marmor i korridorerna stoppades pga förutsättningarna.  
Cykel- och barnvagnsramp i trapphuset till källarplanet installerades.  
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts.  
Garantiärenden avseende balkongerna har utförts.  
I stort sett samtliga fönster på norra, södra samt västra sidan av fastigheten har målats.  
Ett omfattande brandskyddsarbete har utförts och avtal för kontroller och service upprättats.  
Miljörummets golv har förstärkts och målats.  
Förskolans ventilation har uppgraderats enligt OVK-protokoll.  
Kompletterad sängutrustning till övernattningslägenheten.  
Strömstyrkan i lägenheterna har nedjusterats i samråd med Nacka Energi.  
Två otillåtna andrahandsuthyrningar har hanterats.  
En rättslig process gällande en hyreslägenhet fortgår.  
Otillåten upplåtelse av miljörummet för restaurang har stoppats.  
Boendemöten för information och inlytande har genomförts.  
En mindre vattenläcka upptäcktes i en av lägenheterna och åtgärdades utan inblandning av försäkringsbolag.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st  
Överlåtelse under året: 21 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 174  
Tillkommande medlemmar: 28  
Avgående medlemmar: 29  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	614	679	672	670
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 706	1 751	1 898	1 935
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 941	7 969	9 442	9 470
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	36	39	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	125	131	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	61	54	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	73	79	65
Soliditet (%)	76	76	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 233	-1 643	-138	-579
Nettoomsättning (tkr)	6 392	6 994	7 041	7 058

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	89 214 001	2 455 000	0	86 759 001
Upplåtelseavgifter	73 350 000	0	0	73 350 000
Kapitaltillskott	14 520 000	0	0	14 520 000
Fond för yttre underhåll	5 372 017	2 258 000	-1 038 385	4 152 402
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 456 018</b>	<b>4 713 000</b>	<b>-1 038 385</b>	<b>178 781 403</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-16 397 265	-2 258 000	-604 875	-13 534 390
Årets resultat	-2 233 352	-2 233 352	1 643 260	-1 643 260
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-18 630 617</b>	<b>-4 491 352</b>	<b>1 038 385</b>	<b>-15 177 650</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>163 825 401</b>	<b>221 648</b>	<b>0</b>	<b>163 603 753</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 233 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 139 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 258 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-18 630 617</b>

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

1 017 040
<b>-17 613 577</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 392 425	6 993 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 398	650
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 393 823</b>	<b>6 994 526</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 014 872	-4 956 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 029	-417 361
Personalkostnader	Not 6	-375 372	-399 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 326 391	-2 326 391
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 148 664</b>	<b>-8 100 022</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-1 754 842**      **-1 105 496**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 836	10 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 346	-547 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 510</b>	<b>-537 764</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-2 233 352**      **-1 643 260**

### ÅRETS RESULTAT

**-2 233 352**      **-1 643 260**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13 204 871 080	207 170 222
Inventarier	Not 9 79 479	106 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>204 950 560</b>	<b>207 276 951</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>205 430 560</b>	<b>207 756 951</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	26 134	6 728
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 7 975 576	7 028 989
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>8 001 710</b>	<b>7 035 717</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 100 098	36 919
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 100 098</b>	<b>36 919</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 101 808</b>	<b>7 072 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>214 532 367</b>	<b>214 829 587</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		162 564 001	160 109 001
Kapitaltillskott		14 520 000	14 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 372 017	4 152 402
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 456 018</b>	<b>178 781 403</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-16 397 265	-13 534 390
Årets resultat		-2 233 352	-1 643 260
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-18 630 617</b>	<b>-15 177 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>163 825 401</b>	<b>163 603 753</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 738 795	48 909 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 738 795</b>	<b>48 909 995</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	171 200	171 200
Leverantörsskulder		421 146	728 532
Skatteskulder		636 180	624 700
Övriga skulder		-4 248	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	743 893	791 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 968 171</b>	<b>2 315 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 532 367</b>	<b>214 829 587</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 781 778	4 184 812
Hyror bostäder	845 480	907 210
Hyror lokaler	1 362 178	1 358 697
Hyror parkering	131 824	144 365
Samfällighetsintäkter	0	123 319
Bredbandsintäkter	206 708	206 708
Hyesrabatt	-960	-5 440
Elintäkter	0	1 920
Gemensamhetslokal	9 550	16 100
Avgift andrahandsuthyrning	6 737	23 078
Gästlägenhet	49 300	33 250
Öresutjämning	-170	-142
	<b>6 392 425</b>	<b>6 993 876</b>



<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga intäkter	1 398	650
		<b>1 398</b>	<b>650</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	165 676	156 136
	Fastighetsskötsel beställning	17 565	30 406
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 522	60 101
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 687	33 478
	Snöröjning/sandning	72 180	24 653
	Städning entreprenad	150 871	176 965
	Städning enligt beställning	6 500	9 984
	Mattvätt/Hyrmattor	23 040	22 341
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	122 066
	Hissbesiktning	7 073	6 971
	Myndighetstillsyn	0	12 751
	Gemensamma utrymmen	10 012	44 572
	Gård	0	48 910
	Serviceavtal	85 336	91 657
	Förbrukningsmateriel	14 726	28 892
	Teleport/hissanläggning	6 987	9 634
	Störningsjour och larm	5 188	0
	Brandskydd	21 354	116 343
	Fordon	7 902	0
		<b>658 618</b>	<b>995 862</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	21 250	0
	Hyreslägenheter	984	0
	Brf Lägenheter	0	2 903
	Lokaler	0	218
	Förskola	38 461	6 715
	Gemensamma utrymmen	13 945	0
	Tvättstuga	24 733	14 343
	Sophantering/återvinning	0	11 561
	Entré/trapphus	1 850	0
	Lås	27 763	33 815
	VVS	55 188	29 100
	Ventilation	3 750	0
	Elinstallationer	30 501	57 534
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 489	7 582
	Hiss	79 157	3 799
	Tak	12 400	37 414
	Fönster	3 073	0
	Mark/gård/utemiljö	11 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 762	814
	Vattenskada	132 954	0
		<b>482 136</b>	<b>205 797</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	24 875
	Lokaler	0	860 131
	Entré/trapphus	741 453	0
	VVS	275 587	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	60 535
	Mark/gård/utemiljö	0	92 844
		<b>1 017 040</b>	<b>1 038 385</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	254 480	267 365
	Värme	1 021 090	937 332
	Vatten	494 046	459 390
	Sophämtning/renhållning	370 817	345 835
		<b>2 140 433</b>	<b>2 009 923</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	188 135	182 700
	Bredband	208 320	208 091
		<b>396 455</b>	<b>390 791</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>320 190</b>	<b>315 990</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 014 872</b>	<b>4 956 747</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	13 853	7 658
	Juridiska åtgärder	73 439	107 859
	Inkassering avgift/hyra	7 878	6 750
	Hysesförluster	5 110	357
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	17 750
	Föreningskostnader	21 757	21 717
	Styrelseomkostnader	3 185	2 700
	Förvaltningsarvode	192 552	188 129
	Administration	5 529	14 036
	Korttidsinventarier	21 235	18 113
	Konsultarvode	57 237	23 571
	Föreningsavgifter	223	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 780	8 720
		<b>432 029</b>	<b>417 361</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	292 000	304 000
	Sociala kostnader	83 372	95 523
		<b>375 372</b>	<b>399 523</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 800 878	1 800 878
	Förbättringar	498 263	498 263
	Inventarier	27 250	27 250
		<b>2 326 391</b>	<b>2 326 391</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	-19 580 306	-17 281 165
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 299 141	-2 299 141
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 879 448</b>	<b>-19 580 306</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>204 871 080</b>	<b>207 170 222</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 344 378	40 344 378
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	115 800 000	115 800 000
	Taxeringsvärde mark	60 793 000	60 793 000
		<b>176 593 000</b>	<b>176 593 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	165 000 000	165 000 000
	Lokaler	11 593 000	11 593 000
		<b>176 593 000</b>	<b>176 593 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	136 250	136 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 250</b>	<b>136 250</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 521	-2 271
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 250	-27 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-56 771</b>	<b>-29 521</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>79 479</b>	<b>106 729</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattkonto	319 172	311 892
	Klientmedel hos SBC	6 605 901	6 717 097
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>7 975 576</b>	<b>7 028 989</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	4 152 402	1 894 402
	Reservering enligt stadgar	2 258 000	2 258 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 038 385	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 372 017</b>	<b>4 152 402</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Swedbank	1,060 %	21 948 336	22 019 536
	Swedbank	1,060 %	26 961 659	27 061 659
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 909 995</b>	<b>49 081 195</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-171 200	-171 200
			<b>48 738 795</b>	<b>48 909 995</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 053 995 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	83 480 000	83 480 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	269 220	269 220
	Sociala avgifter	84 589	84 600
	Ränta	4 320	4 335
	Avgifter och hyror	385 764	433 252
		<b>743 893</b>	<b>791 407</b>

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

---

Renovering av korridorerna planerat att påbörjas under hösten 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2022

Carl Rönnerstam  
Ordförande

Yvonne Hansson Siöstéen  
Ledamot

Erik Jondelius  
Ledamot

Inga Karlsson  
Ledamot

Kent Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
KPMG AB

Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Magnus Prööm

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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