

2020

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.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka

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 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Philip Alexander Niclason	Ordförande
Kent Arne Persson	Vice ordförande/Kassör
Inga Anna Gunilla Karlsson	Fastighetsansvarig
Jacob Voghera	Fastighetsansvarig
John Elon Axberg	Ledamot

Martina Anne-Charlotte Breitenau	Suppleant
Jonathan Carlgren	Suppleant
Vegard Ingvar Lein	Suppleant
Lisa Ulrika Sellgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Elon Axberg, Martina Anne-Charlotte Breitenau, Jonathan Carlgren och Philip Alexander Niclason.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB	Ordinarie Extern
---------	------------------

Valberedning

Christine Brantemar
Karin Gustafsson
Robert Hyman
Erik Jondelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

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

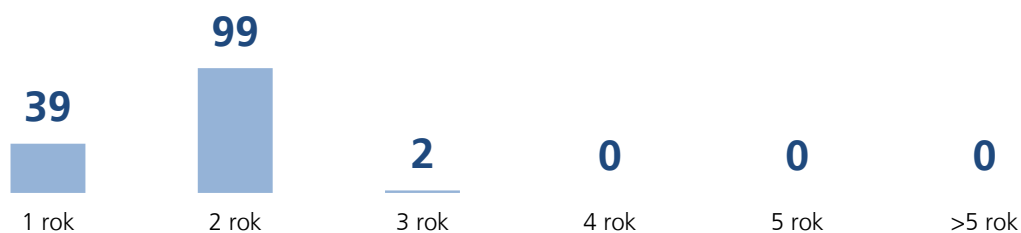
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 471 m², varav 6 824 m² utgör lägenhetsyta och 647 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	563 m ²	3 år, till 2020

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	En samlingslokal för 20-25 personer
Övernattningsslägenhet	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
Gemensamhetslokal	2020	Hantverkarna
Tvättstugor (Nya torkskåp)	2019	Driftia
Cykelverkstad	2019	Driftia
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 passersystem	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	
Diverse underhåll och reparationer av hela fastigheten	2021	
Åtgärda golven samt väggarna i korridorerna	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm
Städning	Städpoolen AB
Sophantering	Il Recycling och Nacka vatten AB
Hisskontroll	Kone
Fjärrvärme	Fortum
El-nät	Nacka energi
El leverans	Tranås energi
Mattservice	Berendsen
Nyckel/Lås	Nacka Lås Larm

Föreningens ekonomi

Föreningens nuvarande ekonomiska ställning bedöms vara god. Därav den sänkning av avgiften som träder i kraft 2021-01-01.

Den gamla gemensamhetslokalen planeras att ombildas till en bostadsrätt under 2021 och därefter säljas. Arbetet med att försöka ombilda hyresrätterna till bostadsrätter fortlöper.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

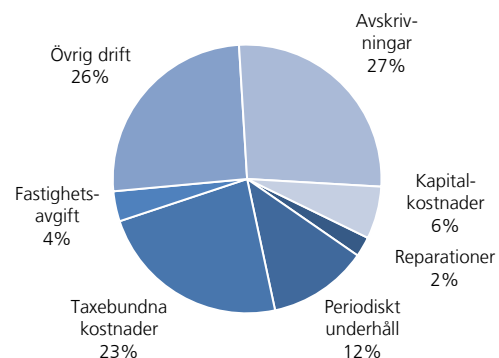
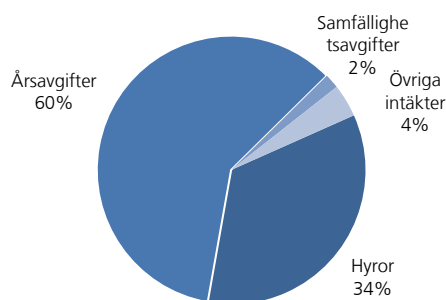
Komplement till flerårsöversikten på sidan 6:

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Lån/m ² totalyta	6 570	7 784	7 807	9 176

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 217 436	7 741 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 994 526	7 422 244
Finansiella intäkter	10 081	10 040
Medlemsinsatser	5 525 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	431 407	0
	12 961 015	7 432 284
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 773 631	4 681 431
Finansiella kostnader	547 845	587 798
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	136 250
Ökning av kortfristiga fordringar	27 914	5 211
Minskning av långfristiga skulder	9 075 044	171 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	374 927
	15 424 435	5 956 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 754 016	9 217 436
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 463 420	1 475 466

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens rörliga lån på 8.903.844 kr amorterades i sin helhet.

Cykelverkstaden installerades.

Den nya gemensamhetslokalen togs i bruk i december 2020 och kodlås installerades till densamma.

Ett nytt städbolag har kontrakterats under året.

Asfaltering och målning av befintliga p-rutor har utförts på en av fastighetens kortsidor samt långsidan mot Bauhaus.

En juridisk process har drivits i Hyresnämnden mot en av våra hyresrätter under året. Processen fortgår in i nästa verksamhetsår då avhysningsbeslutet överklagats till nästa instans Hovrätten.

Nya möbler till takterrassen köptes in i under våren.

Ventilationsrören på taket kläddes in.

Bokstäverna i våra adresser på Sickla Allé 13 har tagits bort.

Ombildningen och försäljningen av den gamla gemensamhetslokalen har påbörjats under december månad.

Avtal upprättades med Elfströms Trädgårdsanläggningar avseende fastighetens utemiljö.

En otillåten andrahandsuthyrning har uppmärksamrats under året.

Brytskydd samt kodlås har installerats på dörrarna till cykelrummen.

Inpasseringstaggarna har inventerats. Ett större antal taggar avaktiverades till följd av detta.

Träden vid förskolan har beskurits.

Digitala parkeringstillstånd har införts.

Tvättstugorna kan numera bokas dygnet runt.

Avtal har upprättats över att miljörummet kommer att städas med jämna mellanrum.

De lägenhetsnummer som var felaktiga i huset har justerats.

Belysningen kring huset har uppdaterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st

Överlåtelse under året: 20 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 175

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 174

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	672	670	662
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 751	1 898	1 935	1 933
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 969	9 442	9 470	11 131
Elkostnad/m ² totalyta	36	39	37	36
Värmekostnad/m ² totalyta	125	131	132	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	54	54	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	79	65	71
Soliditet (%)	76	73	73	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 643	-138	-579	-477
Nettoomsättning (tkr)	6 994	7 041	7 058	6 996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 824 m² bostäder och 647 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 759 001	2 500 000	0	84 259 001
Upplåtelseavgifter	73 350 000	3 025 000	0	70 325 000
Kapitaltillskott	14 520 000	0	0	14 520 000
Fond för yttre underhåll	4 152 402	2 258 000	0	1 894 402
S:a bundet eget kapital	178 781 403	7 783 000	0	170 998 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 534 390	-2 258 000	-138 357	-11 138 033
Årets resultat	-1 643 260	-1 643 260	138 357	-138 357
S:a ansamlad förlust	-15 177 650	-3 901 260	0	-11 276 390
S:a eget kapital	163 603 753	3 881 740	0	159 722 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 643 260
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 276 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 258 000
summa balanserat resultat	-15 177 650

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 038 385
-14 139 265

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	6 993 876	7 041 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	650	381 017
Summa rörelseintäkter		6 994 526	7 422 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 956 747	-3 885 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 361	-388 556
Personalkostnader	Not 6	-399 523	-407 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 326 391	-2 301 412
Summa rörelsekostnader		-8 100 022	-6 982 843
RÖRELSERESULTAT		-1 105 496	439 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 081	10 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 845	-587 798
Summa finansiella poster		-537 764	-577 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 643 260	-138 357
ÅRETS RESULTAT		-1 643 260	-138 357

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	207 170 222	209 469 363
Inventarier	Not 9	106 729	133 979
Summa materiella anläggningstillgångar		207 276 951	209 603 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		480 000	480 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 756 951	210 083 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 728	2 869
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 028 989	9 467 854
Summa kortfristiga fordringar		7 035 717	9 470 723
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 919	37 419
Summa kassa och bank		36 919	37 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 072 636	9 508 142
SUMMA TILLGÅNGAR		214 829 587	219 591 484

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 109 001	154 584 001
Kapitaltillskott		14 520 000	14 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 152 402	1 894 402
Summa bundet eget kapital		178 781 403	170 998 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 534 390	-11 138 033
Årets resultat		-1 643 260	-138 357
Summa fritt eget kapital		-15 177 650	-11 276 390
SUMMA EGET KAPITAL		163 603 753	159 722 013
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 909 995	57 985 039
Summa långfristiga skulder		48 909 995	57 985 039
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	171 200	171 200
Leverantörsskulder		728 532	291 895
Skatteskulder		624 700	589 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	791 407	831 927
Summa kortfristiga skulder		2 315 839	1 884 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 829 587	219 591 484

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 årsboks slutet. 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
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

	2020	2019
Årsavgifter	4 184 812	4 135 819
Hyror bostäder	907 210	1 019 496
Hyror lokaler momspliktiga	0	98 172
Hyror lokaler	1 358 697	1 338 783
Hyror parkering moms	0	1 920
Hyror parkering	144 365	143 818
Samfällighetsintäkter	123 319	0
Bredbandsintäkter	206 708	206 832
Hysesrabatt	-5 440	0
Elintäkter	1 920	0
Gemensamhetslokal	16 100	19 600
Avgift andrahandsuthyrning	23 078	39 137
Gästlägenhet	33 250	37 800
Öresutjämning	-142	-149
	6 993 876	7 041 228

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	36 000
	Försäkringsersättning	0	235 753
	Övriga intäkter	650	109 264
		650	381 017
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	156 136	154 610
	Fastighetsskötsel beställning	30 406	29 353
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	60 101	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 478	6 062
	Snöröjning/sandning	24 653	84 764
	Städning entreprenad	176 965	182 077
	Städning enligt beställning	9 984	3 750
	Mattvätt/Hyrmattor	22 341	21 731
	OVK Obl. Ventilationskontroll	122 066	0
	Hissbesiktning	6 971	11 271
	Myndighetstillsyn	12 751	0
	Gemensamma utrymmen	44 572	1 145
	Gård	48 910	1 585
	Serviceavtal	91 657	80 012
	Förbrukningsmateriel	28 892	45 092
	Teleport/hissanläggning	9 634	19 367
	Störningsjour och larm	0	6 957
	Brandskydd	116 343	0
		995 862	647 777
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 903	0
	Lokaler	218	0
	Förskola	6 715	8 250
	Gemensamma utrymmen	0	15 449
	Tvättstuga	14 343	66 393
	Sophantering/återvinning	11 561	0
	Entré/trapphus	0	206
	Lås	33 815	68 231
	VVS	29 100	54 612
	Ventilation	0	6 523
	Elinstallationer	57 534	2 605
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 582	1 416
	Hiss	3 799	11 174
	Tak	37 414	28 550
	Skador/klotter/skadegörelse	814	3 027
	Vattenskada	0	347 389
		205 797	613 825
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	24 875	0
	Lokaler	860 131	3 980
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	60 535	0
	Mark/gård/utemiljö	92 844	0
		1 038 385	3 980

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	267 365	288 492
	Värme	937 332	979 174
	Vatten	459 390	406 045
	Sophämtning/renhållning	345 835	252 808
		2 009 923	1 926 518
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	182 700	176 547
	Bredband	208 091	207 862
		390 791	384 409
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	315 990	308 710
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 956 747	3 885 219
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	7 658	10 449
	Juridiska åtgärder	107 859	3 867
	Inkassering avgift/hyra	6 750	8 499
	Hysesförluster	357	1 020
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	17 362
	Föreningskostnader	21 717	27 715
	Styrelseomkostnader	2 700	680
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 682
	Förvaltningsarvode	188 129	185 168
	Administration	14 036	3 457
	Korttidsinventarier	18 113	0
	Konsultarvode	23 571	119 117
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 720	8 540
		417 361	388 556
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	304 000	311 000
	Sociala kostnader	95 523	96 656
		399 523	407 656
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 800 878	1 800 878
	Förbättringar	498 263	498 263
	Inventarier	27 250	2 271
		2 326 391	2 301 412

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 750 528	226 750 528
	Utgående anskaffningsvärde	226 750 528	226 750 528
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 281 165	-14 982 024
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 299 141	-2 299 141
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 580 306	-17 281 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	207 170 222	209 469 363
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 344 378	40 344 378
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 800 000	115 800 000
	Taxeringsvärde mark	60 793 000	60 793 000
		176 593 000	176 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 000 000	165 000 000
	Lokaler	11 593 000	11 593 000
		176 593 000	176 593 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 250	0
	Nyanskaffningar	0	136 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 250	136 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 271	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 250	-2 271
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 521	-2 271
	Redovisat restvärde vid årets slut	106 729	133 979
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	311 892	284 053
	Momsavräkning	0	2 750
	Klientmedel hos SBC	6 717 097	9 180 018
	Fordringar kreditfakturor	0	1 034
		7 028 989	9 467 854

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 894 402	2 023 217
	Reservering enligt stadgar	2 258 000	529 779
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-658 594
	Vid årets slut	4 152 402	1 894 402

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	1,060 %	22 019 536	22 090 736
	Swedbank	1,060 %	27 061 659	27 161 659
	Swedbank	0,000 %	0	8 903 844
	Summa skulder till kreditinstitut		49 081 195	58 156 239
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-171 200	-171 200
			48 909 995	57 985 039

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 225 195 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	83 480 000	83 480 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	269 220	268 220
	Sociala avgifter	84 600	84 274
	Ränta	4 335	5 231
	Avgifter och hyror	433 252	474 202
		791 407	831 927

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll och renovering av fastighetens korridorer planeras att genomföras 2021.

Delar av fastighetens samtliga fönster kommer att ses över.

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

STOCKHOLM den 6 / 4 2021



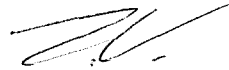
Philip Alexander Niclason
Ordförande



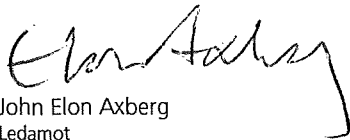
Kent Arne Persson
Vice ordförande/Kassör



Inga Anna Gunilla Karlsson
Fastighetsansvarig

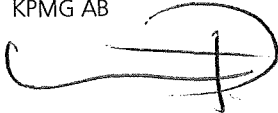


Jacob Voghera
Fastighetsansvarig



John Elon Axberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 utvärderar, 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 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 den 16 april 2021

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 fastighetskötsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

