

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn

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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2005-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 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 samfällighetsföreningen Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF). SQSF förvaltar för föreningens räkning GA:91 Garage 24%, GA:98 Ledningsnät 11,1%, GA:99 Sopsug 20,9%, GA:100 Mark, vägar och tunnel 6,7% GA:101 Miljöstation 7,9%. Dessutom är föreningen medlem i delägarförvaltd samfällighet GA:95 46,4% som för föreningens räkning förvaltar bastu, relax och tvättstuga.

Styrelsen

Evert Berglund	Ordförande
Yvonne De Waern	Ledamot
Elma Dizdarevic	Ledamot
Stefan Schelin	Ledamot
Ulf Calvert	Suppleant
Jan Carlberg	Suppleant
Victor Sundin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Evert Berglund, Ulf Calvert, Jan Carlberg, Elma Dizdarevic, Stefan Schelin och Victor Sundin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Jessica Andersson

Catharina Rizell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:53	2007	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.

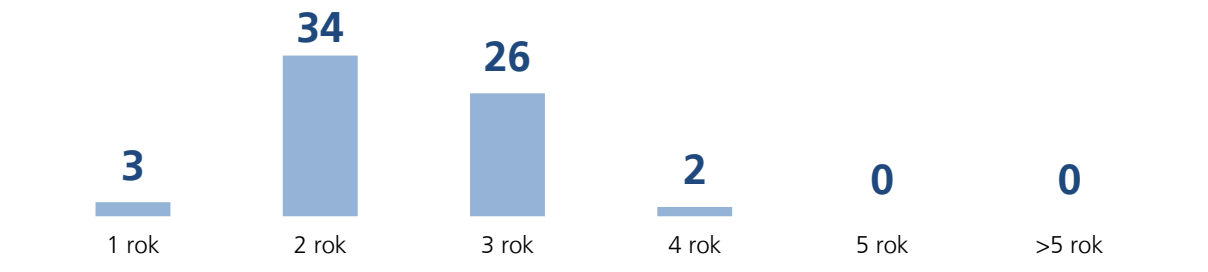
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 693 m², varav 4 693 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Bastu, relax och tvättstuga

Kommentar

Har bokats 98 (145) ggr under det gångna året

Kostnad 49 048 (40 132) kr

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte belysning entré, trapphus, trappor	2020
Åtgärder med anl. av OVK-Besiktning	2019
OVK-Besiktning	2019
Målning fasad-socklar	2019
Energideklaration	2019
Fläktbyte	2018
Golvård i entréer och cykelrum	2018
Stamspolning	2018
Målning metalldörrar källarplan	2018
Entrépartier, lackering	2018
Byte nödljusarmaturer. Reparation hisselektronik	2015
Rengöring, behandling golv i entré och trapphus	2014
Åtgärder med anl. av OVK-besiktning	2014
OVK-Besiktning	2013
Spolning avloppsstammar	2013
Planerat underhåll	År
Nya kodlås portar. Dörröppnare	2021
Målning Fönsterbleck	2021
Underhåll terrasser, räcken	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning & städning	Habitek Förvaltning AB
Hiss-service	Kone AB
Bredband	Bahnhof AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Fortum/Energikundservice Sverige AB
Extra entre mattor nov-april	Berendsen Textil Service AB
Hissbesiktning årlig	Stockholms Hissbesiktningar AB
Revision	PWC Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Snöskottning	Habitek Förvaltning AB
Hisslarm	Telia
Administrationsavtal Garaget	Aimo Park Sweden AB
Arrendeavtal Garaget	Aimo Park Sweden AB
Mätvärdestjänst, el	Megacon AB

Föreningens ekonomi

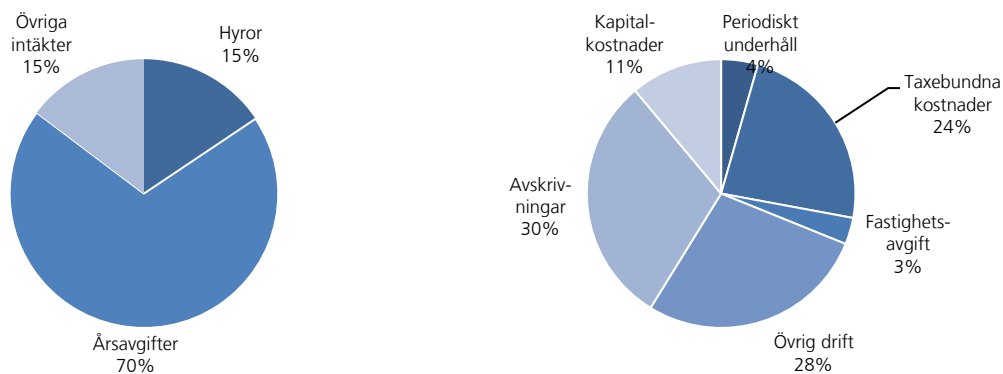
Resultatet 2020 blev väsentligt bättre än 2019 och även bättre än budgeterat. Oförändrad årsavgift men högre intäkter från garage Utsikten. Elintäkter (huvudsakligen vidaredebitering el för garage Utsikten) har minskat efter att garaget investerat i LED-belysning. Elkostnaderna har i motsvarande mån minskat, men även effekt av relativt lågt elpris under 2020. Fastighetskostnader har haft en gynnsam utveckling och reparationskostnader har minskat kraftigt jämfört med 2019 då vi hade höga kostnader för hissar, balkonger och ventilation.

Periodiskt underhåll genomfördes i form av investering i ny belysning i entréer och trapphus till en kostnad av 189 tkr. Omsättning av lån till lägre ränta och fortsatta amorteringar (801 tkr under 2020) har bidragit till lägre räntekostnader. Föreningens likviditet har utvecklats positivt som en följd av ett bra resultat och uppgick vid årsskiftet till ca 2 mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 099 830	1 102 365
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 436 887	4 431 606
Finansiella intäkter	38	29
Minskning kortfristiga fordringar	116 661	81 817
Ökning av kortfristiga skulder	134 664	137 725
	4 688 250	4 651 177
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 528 073	3 112 127
Finansiella kostnader	471 489	541 584
Minskning av långfristiga skulder	801 000	1 000 000
	3 800 562	4 653 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 987 518	1 099 830
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	887 688	-2 535

*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

Diverse åtgärder med anledning av energibesiktning, t ex temperaturstyrning av fläktar. OVK besiktning genomförd och godkänd. Utredning av bredbandsalternativ utmynnade i beslut om byte från Ownit till Bahnhof (fr o m 2021-03-01). I samband med förfall lån 11,4 mkr flyttades detta från Swedbank till SEB och amorterades 400 tkr och ränta kunde sänkas från 1,41 till 1,08%. Under Coronaåret 2020 har styrelsen erbjudit medlemmar i riskgrupp hjälp med t ex inköp. Årsstämma hölls 2020-05-14. P g a pandemin erbjöds för första gången deltagande via länk(webb). Ytterligare laddplatser har tillkommit i garage Utsikten och kan bokas via Aimo Park.

I augusti besiktigades terrasser och konstaterades att dessa behöver underhållas. För att kunna utföra detta underhåll behöver räcken friläggas från växtlighet. Diskussioner har förts med SQSF ägare av mark och växtlighet och deras entreprenör Lupina Trädgård. Information om underhållsbehovet har lämnats till medlemmar med nyttjanderätt till terrasser. Efter synpunter på underhållsbehov och beskärning av växtlighet från dessa, beslutade styrelsen att skjuta på underhållet till 2021.

I slutet av året har belysning i entréer och trapphus bytts till LED-belysning med rörelsevakt. Databasen för vår gemensamma tvättstuga och bastu i Utsikten 1 har "kapats". Arbete påbörjat för att återställa alternativt installera nytt bокningssystem. Styrelsen har beslutat, och budgeterat för att under 2021 ta fram en uppdaterad underhållsplan för vår fastighet och en förstudie av solceller på våra tak. Styrelsen påbörjade en utredning kring ersättning av bef. kodlås i entréer med ett system med "tag" och automatiska dörröppnare. Enligt nuvarande underhållsplan skulle hustaken målats 2020. Besiktning visar att taken är i gott skick och att underhållet av taken får beaktas i den uppdaterade underhållsplanen. Brandsyn genomfördes i december och konstaterades att nödlysbelysning i källare behöver bytas.

I vårt närområde kan konstateras att Hospitalet äntligen fick en ny ägare och att renoveringsarbetet åter kommit igång. SQSF fortsätter förhandlingar med Nacka kommun om deras övertagande av ansvar för kaj och tunnel. I avvaktan på att detta skall kunna slutföras har SQSF låtit göra en välbehövlig upprustning av belysningen i tunneln.

Efter jämförelse av villkor från ett flertal försäkringsbolag beslutades att teckna ny fastighetsförsäkring (inkl. kollektivt bostadsrättstillägg) med Brandkontoret (tidigare Trygg Hansa)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	657	658	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 780	9 951	10 164	10 377
Elkostnad/m ² totalyta	78	131	134	110
Värmekostnad/m ² totalyta	93	97	93	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	34	28	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	115	128	131
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	159	-500	-449	53
Nettoomsättning (tkr)	4 437	4 432	4 243	4 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 693 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	149 775 000	0	0	149 775 000
Fond för yttre underhåll	5 446 105	703 950	-75 417	4 817 572
S:a bundet eget kapital	155 221 105	703 950	-75 417	154 592 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 586 070	-703 950	-424 572	-3 457 548
Årets resultat	159 451	159 451	499 989	-499 989
S:a ansamlad förlust	-4 426 619	-544 499	75 417	-3 957 537
S:a eget kapital	150 794 486	159 451	0	150 635 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	159 451
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 882 121
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-703 950
summa balanserat resultat	-4 426 620

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

189 126
-4 237 494

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	4 436 887	4 431 606
Summa rörelseintäkter		4 436 887	4 431 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 199 742	-2 747 201
Övriga externa kostnader	Not 4	-176 226	-212 566
Personalkostnader	Not 5	-152 105	-152 361
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 277 912	-1 277 912
Summa rörelsekostnader		-3 805 986	-4 390 039
RÖRELSERESULTAT		630 902	41 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 489	-541 584
Summa finansiella poster		-471 451	-541 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 451	-499 989
ÅRETS RESULTAT		159 451	-499 989

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	195 648 241	196 926 153
Summa materiella anläggningstillgångar	195 648 241	196 926 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	195 648 241	196 926 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 460	4 864
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 107 407	1 206 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	106 259
Summa kortfristiga fordringar	2 111 867	1 317 939
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 241	11 895
Summa kassa och bank	10 241	11 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 122 108	1 329 834
SUMMA TILLGÅNGAR	197 770 349	198 255 987

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	5 446 105	4 817 572
Summa bundet eget kapital		155 221 105	154 592 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 586 070	-3 457 548
Årets resultat		159 451	-499 989
Summa fritt eget kapital		-4 426 619	-3 957 537
SUMMA EGET KAPITAL		150 794 486	150 635 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 943 000	46 700 000
Summa långfristiga skulder		31 943 000	46 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 956 000	0
Leverantörsskulder		473 939	331 472
Skatteskulder		267 778	253 163
Övriga skulder		10 873	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	324 274	336 318
Summa kortfristiga skulder		15 032 863	920 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 770 349	198 255 987

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 091 384	3 085 170
Hyror garage/parkering	692 357	664 041
Bredbandsintäkter	156 200	156 000
Elintäkter	326 014	500 868
Elintäkter moms	151 256	0
Gästlägenhet	19 600	25 450
Öresutjämning	76	77
	4 436 887	4 431 606

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 587	46 727
	Fastighetsskötsel beställning	6 039	16 029
	Snöröjning/sandning	0	25 137
	Städning entreprenad	51 052	54 692
	Mattvätt/Hyrmattor	5 802	5 478
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 000
	Hissbesiktning	6 032	2 000
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Gemensamma utrymmen	49 846	40 202
	Gård	2 442	4 308
	Serviceavtal	62 280	14 715
	Förbrukningsmateriel	784	9 921
	Brandskydd	0	19 975
		236 864	276 683
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 124
	Entré/trapphus	0	0
	Lås	4 821	1 216
	VVS	8 341	0
	Ventilation	0	70 622
	Elinstallationer	22 753	1 706
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 988
	Hiss	239	105 475
	Tak	0	2 350
	Balkonger/altaner	3 100	50 113
	Vattenskada	0	19 770
		39 254	261 364
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	65 000
	Elinstallationer	189 126	0
	Balkonger/altaner	0	10 417
		189 126	75 417
	Taxebundna kostnader		
	El	367 165	614 795
	Värme	434 333	454 604
	Vatten	184 211	157 591
	Sophämtning/renhållning	1 351	0
	Grovsopor	5 836	8 610
		992 896	1 235 600
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 258	84 323
	Samfällighetsavgift	380 398	525 955
	Bredband	155 367	155 661
		606 023	765 939
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 579	132 199
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 199 742	2 747 201

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	9 594	11 540
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 275
	Hysesförluster	6 890	1 047
	Övriga förluster	0	4 462
	Revisionsarvode extern revisor	25 250	24 125
	Föreningskostnader	11 397	14 081
	Styrelseomkostnader	332	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 058
	Förvaltningsarvode	96 648	95 196
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	10 374	3 785
	Konsultarvode	0	47 786
	Tidningar facklitteratur	451	901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		176 226	212 566
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	108 000	106 950
	Övriga arvoden	10 000	0
	Löner	0	10 000
	Sociala kostnader	34 105	35 411
		152 105	152 361
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 277 912	1 277 912
		1 277 912	1 277 912

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	205 450 000	205 450 000
	Utgående anskaffningsvärde	205 450 000	205 450 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 523 847	-7 245 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 912	-1 277 912
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 801 759	-8 523 847
	Planenligt restvärde vid årets slut	195 648 241	196 926 153
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 800 000	53 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 800 000	92 800 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		135 800 000	135 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	118 000 000
	Lokaler	17 800 000	17 800 000
		135 800 000	135 800 000

Föreningens andel är 65/271 av garagefastighet.

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	130 130	118 881
	Klientmedel hos SBC	1 977 277	1 087 935
		2 107 407	1 206 816

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna hyror garage	0	0
	Upplupna elintäkter	0	106 259
		0	106 259

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 817 572	4 262 417
	Reservering enligt stadgar	703 950	703 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 417	-148 795
	Vid årets slut	5 446 105	4 817 572

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,570 %	0	1 800 000	löst
Swedbank	0,950 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-25
Nordea	1,410 %	0	10 000 000	löst
Swedbank	1,280 %	13 500 000	13 500 000	2021-10-25
SEB	1,080 %	10 835 000	0	rörligt
SEB	0,830 %	11 564 000	0	rörligt
Swedbank	1,410 %	0	11 400 000	2020-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		45 899 000	46 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 956 000	0	
		31 943 000	46 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 619 000 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.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	13 351	50 652
Avgifter och hyror	289 676	285 666
Elintäkter	21 247	0
	324 274	336 318

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Nödljusbelysningen i källare utbytt. Byte av bredbandsleverantör till Bahnhof genomfördes i månadsskiftet februari/mars. Vi har kunnat konstatera en snabbare överföringshastighet och avgiften per hushåll sänks från 200 till 156 kr/månad. Möjlighet finns att via Bahnhof komplettera med IP-telefoni, e-post och TV-tjänster. TV via antenn kommer finnas kvar.

Medlemmar med nyttjanderätt till terrasser (terrassgruppen) sände i januari ut en motion till medlemmarna med begäran om extrastämma angående terrassunderhåll och beskärning av växtligheten. Till motionen anslöt sig erforderligt antal medlemmar (minst en tiondel av antal röstberättigade medlemmar) för att extrastämma skall hållas. Styrelsen har sänt information till medlemmar om sin syn på underhållsbehovet (funnits i underhållsplanen sedan 2017) och beskrivit behovet av att frilägga terrassräcken för att kunna genomföra planerat underhåll.

Representanter från styrelsen har träffat terrassgruppen och erbjudit dessa en överenskommelse som syftar till att kunna genomföra underhåll av terrasser och räcken, frilägga räcken och bevara den växtlighet som är möjlig, men inte tillåta att den växer upp på fasad eller räcken igen.

Efter ett flertal diskussioner mellan styrelse och terrassgrupp har en överenskommelse kunnat träffas. Den lyder enligt inkommen motion men med tillägg att en fortsatt dialog skall ske mellan terrassgrupp och styrelse kring det fortsatta arbetet. Detta ger utrymme för att, om möjligt, bevara växtlighet vid friläggande av räcken och att därefter genomföra underhåll samt uppdra åt befintlig trädgårdsgrupp att arrangera växtligheten utan att den tillåts växa upp på terrasserna igen. Terrassgruppen kommer därmed att återkalla inlämnad motion.

För underhåll av terrasser och översyn av portlåssystem 2021 har styrelsen budgeterat 260 tkr. Styrelsen har även beslutat ta fram ny underhållsplan och låta göra en förstudie kring solceller. För detta har budgeterats 70 tkr i konsultarvoden.

Styrelsens underskrifter

NACKA den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Evert Berglund
Ordförande

Yvonne De Waern
Ledamot

Elma Dizdarevic
Ledamot

Stefan Schelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 09:14:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF UTSIKTEN 2 SALTSJÖQVARN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 13:44:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Evert Berglund

Datum

Evert Berglund

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 07:39:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE DE WAERN

Datum

Yvonne de Waern

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 19:05:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELMA DIZDAREVIC

Datum

Elma Dizdarevic

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 14:20:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SCHELIN

Datum

Stefan Schelin

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn, org.nr 769612-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, 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 2 Saltsjöqvarn 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 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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 dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 09:15:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post