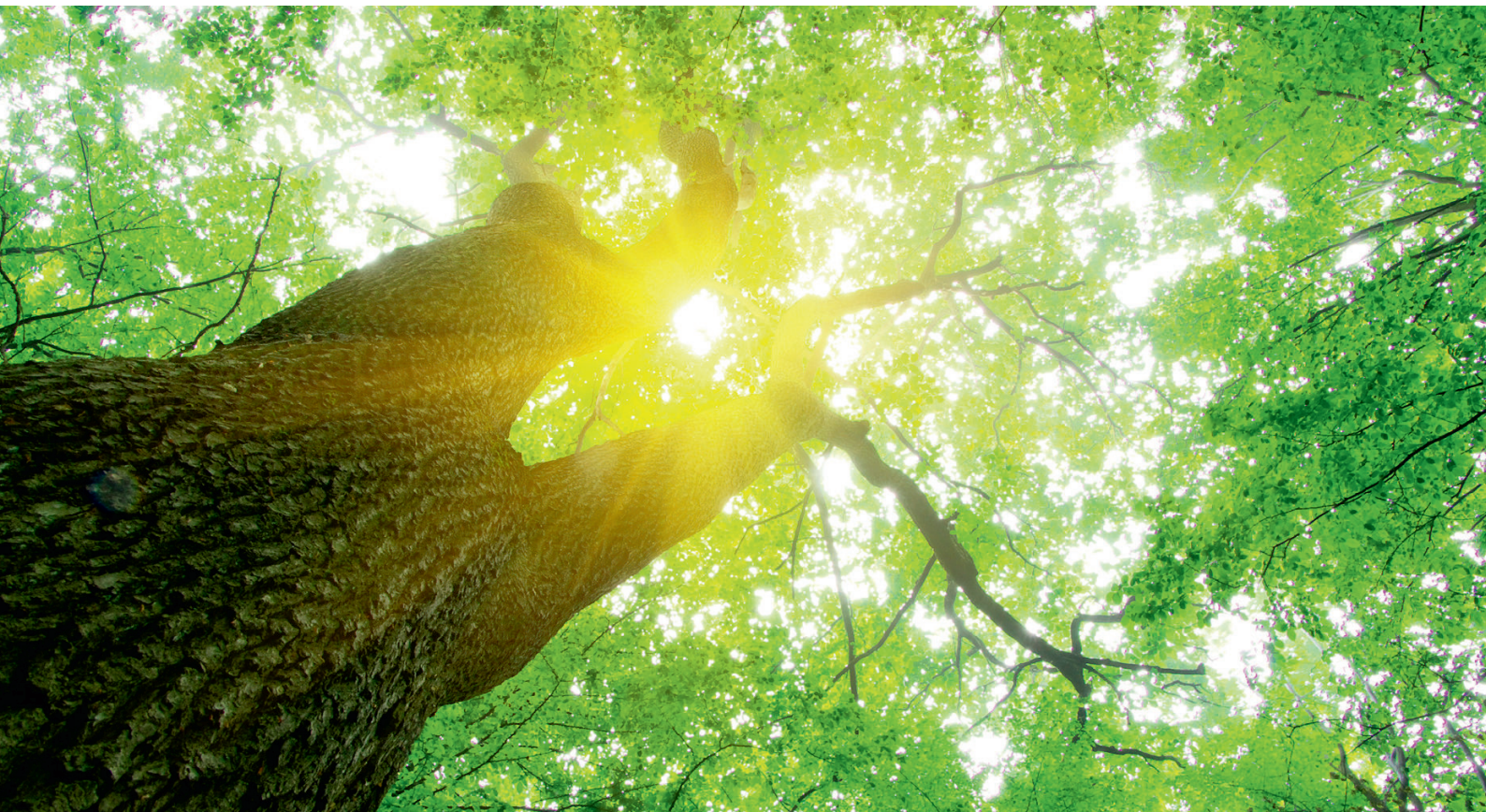




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Utsikten 2 Saltsjöqvarn



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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn

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 2021 och 2070.
- 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 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

Emelie Lindqvist	Ordförande
Hakar Ahmad	Kassör
Carl Jonathan Borghesi	Ledamot
Erika Dickmark	Ledamot
Sofie Nott	Ledamot

Carl Fredrik Öhrström Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erika Dickmark, Sofie Ottosson och Carl Fredrik Öhrström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Evert Berglund

Sammanställande

Jan Carlberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

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.

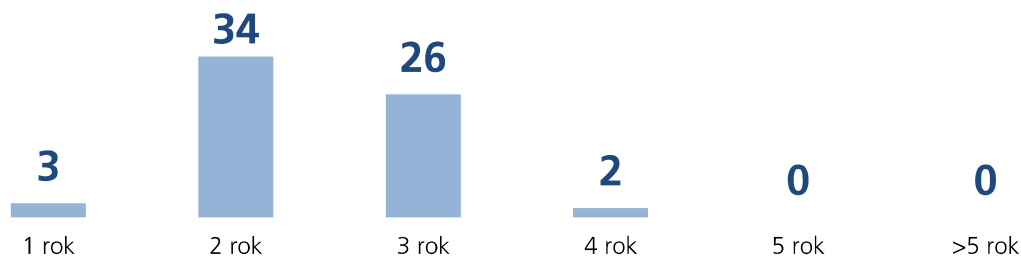
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Till följd av nytt regelverk gällande avdragsrätt för moms sker debitering för elförbrukning i garaget direkt av Brf Utsikten 2 framöver. Detta innebär en ökad administration för föreningen, men också lägre samfällighetsavgift.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenhet

Bastu, relax och tvättstuga

Garage

Kommentar

Har bokats 126 (98) ggr under det gångna året

Kostnad 73 763 (49 048) kr

Föreningen är största delägaren i samfälligheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022-01-31.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Brandskydd besiktning	2021	
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	
Målning metalldörrar källarplan	2018	
Entrépartier, lackering	2018	
Stamspolning	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	Kommentar
Byte horisontella mjukfogar i fasaden	2022	
Byte bokningssystem tvättstuga	2022	Del av GA:95
Underhåll terrasser	2022	
Rensning av ventilationskanaler	2024	
OVK-besiktning	2024	
Målning dörrar	2027	
Byte värmväxlare vid behov	2027	
Justering gatsten vid behov	2027	

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
Entrémattor nov-april	Berendsen Textil Service AB
Hissbesiktning årlig	Stockholms Hissbesiktningar AB
Revision	PWC Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Hisslarm	Telia
Administrationsavtal Garaget	Aimo Park Sweden AB
Arrendeavtal Garaget	Aimo Park Sweden AB
Mätvärdestjänst, el	Megacon AB
Lås och bokningssystem	Söderlås

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2021 blev bättre än budgeterat främst till följd av ökade rörelseintäkter från garaget där föreningen äger den största andelen.

På kostnadssidan ligger dessa i linje med vad som budgeterades. Periodiskt underhåll har genomförts till viss del i väntan på att den nya underhållsplanen togs fram. Fokus har främst legat på brandskyddet.

Föreningens likvida medel har utvecklats positivt och uppgick vid årsskiftet till ca 2,5MSEK, varav 1MSEK är satt för amortering och övrig medel för rörelsekostnader ink. planerat underhåll under detta år.

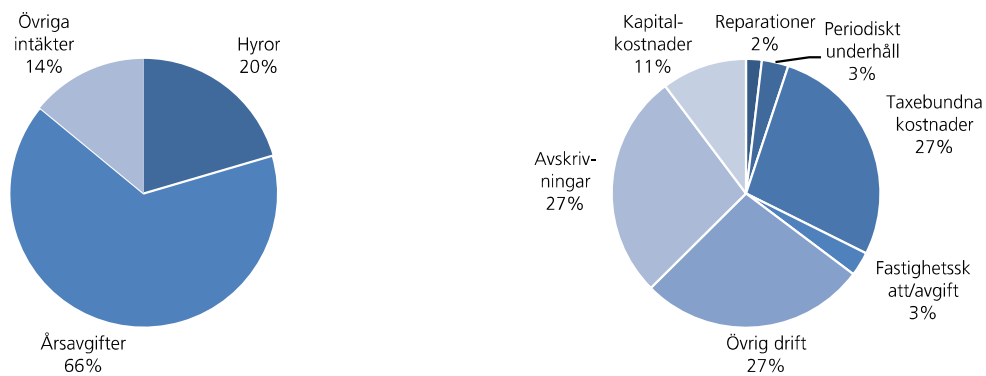
Föreningens ekonomi under 2022:

- Styrelsen har omförhandlat två av lånen med Swedbank. Ett av dessa lån har bundits till betydligt lägre ränta än tidigare, och det andra lånet har budgeterats med en relativt låg ränta baserat på det indikativa räntebeskedet från banken i fråga. En besparing på ca 150 tkr / år under kommande två åren tros vara möjlig.
- Årsavgiften 2022 förblir oförändrad. Budgeten medger ett negativt resultat för 2022, men ska ställas i relation till likviditeten för avsättningen till föreningens yttre fond.
- År 2022s budget bättras på från rejält mot föregående års budgeterade resultat med hjälp av räntekostnadssänkningen. Det likviditetsmässiga resultatet (återläggning av Avskrivningar) är ändå positivt, ca 1,1 mkr, och tillsammans med nuvarande likviditet (ca 2,1 mkr) utgör det en god betalningsberedskap framåt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 987 518	1 099 830
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 699 025	4 436 887
Finansiella intäkter	701	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	95 414
Ökning av kortfristiga skulder	0	155 911
	4 699 726	4 688 250
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 936 732	2 528 073
Finansiella kostnader	481 937	471 489
Ökning av kortfristiga fordringar	293 024	0
Minskning av långfristiga skulder	456 000	801 000
Minskning av kortfristiga skulder	247 876	0
	4 415 569	3 800 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 271 675	1 987 518
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	284 157	887 688

*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

Årsstämma Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt den 19 maj. På stämman valdes en ny styrelse.

Omförhandling av föreningens lån Två av lånen har omförhandlats och åter placerats hos Swedbank men med betydligt lägre ränta, från 1,28% till 0,52%. Föreningen har fått ett indikativt räntebesked för lånet som går ut i mars 2022 på 0,31%, men tros bli betydligt högre på grund av kraftigt höjda räntor under början av 2022. Dock tros räntan vara lägre än det föreningen har idag.

Fler laddplatser i garaget Samfälligheten, SQSF, som föreningen är andelsägare i har utökat antalet laddplatser i garaget till totalt 25 st.

Byte av bredbandsleverantör I början av året bytte föreningen bredbandsleverantör från Ownit till Bahnhof.

Underhållsplan Styrelsen har antagit en ny underhållsplan som sträcker sig till år 2070, framtagen av förvaltningsbolaget Fastum.

Ändrad momshantering SQSF Till följd av nytt regelverk gällande avdragsrätt för moms sker debitering för elförbrukning direkt av Brf Utsikten 2 framöver. Detta innebär en ökad administration för föreningen, men också lägre samfällighetsavgift.

Teknisk förvaltning Styrelsen har valt att fortsätta med tekniska förvaltaren Habitek efter offertutvärdering. Styrelsen fick in totalt tre stycken offerter.

Tvättstugegruppen Ett forum för frågor rörande de gemensamma utrymmena för bastu, relax och tvättstuga har bildats tillsammans med övriga andelsägare. Nästan fördubblad kostnad från föregående år beror på ökade kostnader för underhåll och reparationer, och utbyte delar av passagesystemet

Trivselaktiviteter Under året har vi genomfört trivselaktiviteter för föreningens medlemmar. Dels ett mingel på Elite Hotel Marina Tower i september och dels ett glöggmingel i december. Efter att under föregående år ha begränsat våra kontakter kan vi konstatera att det var väldigt trevligt att äntligen få ses och umgås igen.

Brandsyn med uppkomna brister Styrelsen har tillsammans med Protektia genomfört en brandsskyddsöversyn som resulterade i en åtgärdslista med ett antal punkter. Styrelsen har påbörjat arbetet med att åtgärda bristerna.

Utökad bokningsmöjlighet för gästlägenheten Antal samtidiga bokade dagar har på prov utökats till sex från tidigare tre. Detta hoppas vi ska underlätta för medlemmarna att planera för sina gäster.

Terrasser i behov av underhåll En besiktning av terrasserna har genomförts av företaget Besiktningsman.se. I besiktningsprotokollet konstateras att underhåll bör ske. Styrelsen har därefter inhämtat offerter för genomförandet av sådant arbete under 2022.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	659	657	658
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 683	9 780	9 951	10 164
Elkostnad/m ² totalyta	130	78	131	134
Värmekostnad/m ² totalyta	97	93	97	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	39	34	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	100	115	128
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3	159	-500	-449
Nettoomsättning (tkr)	4 690	4 437	4 432	4 243

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	5 960 929	703 950	-189 126	5 446 105
S:a bundet eget kapital	155 735 929	703 950	-189 126	155 221 105
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 941 443	-703 950	348 577	-4 586 070
Årets resultat	3 145	3 145	-159 451	159 451
S:a ansamlad förlust	-4 938 299	-700 805	189 126	-4 426 619
S:a eget kapital	150 797 630	3 145	0	150 794 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 145
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 237 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-703 950
summa balanserat resultat	-4 938 299

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

150 180
-4 788 119

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 689 633	4 436 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 392	0
Summa rörelseintäkter		4 699 025	4 436 887

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 524 798	-2 199 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 836	-176 226
Personalkostnader	Not 6	-167 098	-152 105
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 912	-1 277 912
Summa rörelsekostnader		-4 214 644	-3 805 986

RÖRELSERESULTAT

484 381 **630 902**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		701	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 937	-471 489
Summa finansiella poster		-481 236	-471 451

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

3 145 **159 451**

ÅRETS RESULTAT

3 145 **159 451**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	194 370 329	195 648 241
Summa materiella anläggningstillgångar	194 370 329	195 648 241
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	194 370 329	195 648 241
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 566 507	2 107 407
Summa kortfristiga fordringar	2 566 507	2 111 867
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	132 781	10 241
Summa kassa och bank	132 781	10 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 699 289	2 122 108
SUMMA TILLGÅNGAR	197 069 618	197 770 349

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	5 960 929	5 446 105
Summa bundet eget kapital		155 735 929	155 221 105
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 941 443	-4 586 070
Årets resultat		3 145	159 451
Summa ansamlad förlust		-4 938 299	-4 426 619
SUMMA EGET KAPITAL		150 797 630	150 794 486
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	34 987 000	31 943 000
Summa långfristiga skulder		34 987 000	31 943 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 456 000	13 956 000
Leverantörsskulder		141 682	473 939
Skatteskulder		272 623	267 778
Övriga skulder		37 110	10 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	377 572	324 274
Summa kortfristiga skulder		11 284 987	15 032 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 069 618	197 770 349

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 årsboks slutet. 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	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 077 740	3 091 384
Hyrer garage/parkering	961 638	692 357
Bredbandsintäkter	127 166	156 200
Elintäkter	130 100	326 014
Elintäkter moms	367 107	151 256
Gästlägenhet	25 800	19 600
Öresutjämning	81	76
	4 689 633	4 436 887

På grund av en periodiseringsändring har det bokförts intäkter för garage/parkering med 5 kvartal under 2021 och nästa år kommer det att bokföras 4 kvartal igen.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	9 392	0
	9 392	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 120	52 587
	Fastighetsskötsel beställning	2 799	6 039
	Snöröjning/sandning	39 800	0
	Städning entreprenad	60 618	51 052
	Mattvätt/Hyrmattor	6 010	5 802
	Hissbesiktning	2 375	6 032
	Gemensamma utrymmen	37 269	49 846
	Gård	2 910	2 442
	Serviceavtal	62 280	62 280
	Förbrukningsmateriel	344	784
	Brandskydd	4 875	0
		271 400	236 864
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 750	0
	Lås	0	4 821
	VVS	19 102	8 341
	Elinstallationer	17 326	22 753
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 141	0
	Hiss	3 105	239
	Tak	16 380	0
	Fönster	4 928	0
	Balkonger/altaner	17 793	3 100
		87 525	39 254
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	72 251	0
	Elinstallationer	0	189 126
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	36 494	0
	Bredband	41 435	0
		150 180	189 126
	Taxebundna kostnader		
	El	612 131	367 165
	Värme	455 772	434 333
	Vatten	205 422	184 211
	Sophämtning/renhållning	0	1 351
	Grovsopor	8 201	5 836
		1 281 526	992 896
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 968	70 258
	Samfällighetsavgift	402 571	380 398
	Bredband	121 100	155 367
		596 639	606 023
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 529	135 579
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 524 798	2 199 742

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	15 181	9 594
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Hysesförluster	0	6 890
	Revisionsarvode extern revisor	24 875	25 250
	Föreningskostnader	19 476	11 397
	Styrelseomkostnader	8 150	332
	Fritids- och trivselkostnader	10 488	0
	Förvaltningsarvode	102 568	96 648
	Förvaltningsarvodena övriga	0	7 500
	Administration	7 740	10 374
	Konsultarvode	49 858	0
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 440
		244 836	176 226
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 480	118 000
	Sociala kostnader	33 618	34 105
		167 098	152 105
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 277 912	1 277 912
		1 277 912	1 277 912

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	205 450 000	205 450 000
	Utgående anskaffningsvärde	205 450 000	205 450 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 801 759	-8 523 847
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 277 912	-1 277 912
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 079 671	-9 801 759
	Planenligt restvärde vid årets slut	194 370 329	195 648 241
	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
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	133 460	130 130
	Klientmedel hos SBC	1 088 682	1 977 277
	Fordringar	294 154	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		2 566 507	2 107 407
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	5 446 105	4 817 572
	Reservering enligt stadgar	703 950	703 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-189 126	-75 417
	Vid årets slut	5 960 929	5 446 105

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,950 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-25
Swedbank	0,420 %	13 500 000	13 500 000	2023-10-25
SEB	1,080 %	10 615 000	10 835 000	2024-03-28
SEB	0,830 %	11 328 000	11 564 000	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		45 443 000	45 899 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 456 000	-13 956 000	
		34 987 000	31 943 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 163 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	0
Ränta	59 314	13 351
Avgifter och hyror	291 974	289 676
Elintäkter	0	21 247
	377 572	324 274

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extrastämma Styrelsen planerar att hålla en extrastämma i början av 2022 för att genomföra en stadgeändring avseende kostnader för pantsättningar och överlåtelse. Detta med anledning av att SBC har höjt sina avgifter för dessa tjänster.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2022

Emelie Lindqvist
Ordförande

Hakar Ahmad
Kassör

Carl Jonathan Borghesi
Ledamot

Erika Dickmark
Ledamot

Sofie Nott
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

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 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 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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 elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
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