

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar:

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

Styrelsen

Carl Rönnerstam	Ordförande
Martina Maria Hallin	Ledamot
Inga Karlsson	Ledamot
Martin Palmqvist	Ledamot
Kent Persson	Ledamot

Per David Gräslund	Suppleant
Karin Gustafsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per David Gräslund, Martina Maria Hallin och Carl Rönnerstam.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Bromér Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Angelica Bierfeldt Liptak
Maria Jansson
Lotte Sjöström
Kaj Wikman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sickla ön 260:6	2004	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

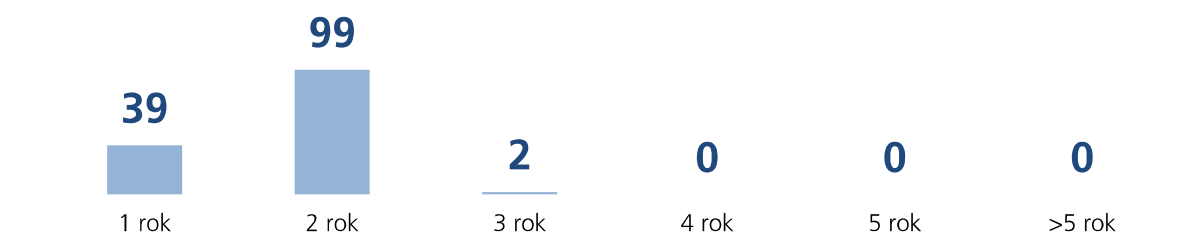
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	563 m ²	3 år, till 2023

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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK har genomförts	2021	Driftia
Garantiärenden avseende balkongerna har genomförts	2021	Styrelsen
Nya utemöbler till takterrassen	2021	Styrelsen
Barnvagns/Cykelramper ner till källaren	2021	Driftia
Ny vattenledning från fastigheten till Nacka Kommuns anslutning	2021	Driftia
Förskolans Ventilation har uppgraderats enligt OVK-protokoll	2021	Driftia
Kvarstående OVK åtgärder	2021 - 2022	TQI
Miljörummets golv har förstärkts och målats om	2021	Driftia
Samtliga fönster på fastighetens västra och södra sida har målats. Även vissa fönster på östra samt norra sidan har åtgärdats	2021	Örtenholms Måleri AB
Ett omfattande arbete kring systematiskt och tekniskt brandskydd har genomförts	2021	Styrelsen
Gemensamhetslokal	2020	Hantverkarna
Cykelverkstad	2019	Driftia
Tvättstugor (Nya torkskåp)	2019	Driftia
Byte av samtliga kyl/frys samt spisar för våra hyresrätter	2018	Driftia
Tvättstugor	2018	Driftia
Omfattande rengöring av golv i korridorer	2017	Golvgruppen AB
Bytt pump i undercentral	2017	Driftia
Underhåll/ oljning av fönster	2016	MEAB
Konvertering till LED-belysning	2015 - 2016	El och Cad Connections i Stockholm AB
Rörelsestyrning av korridorbelysning	2015 - 2016	El och Cad Connections i Stockholm AB
Boknings- och passersystem	2014 - 2015	Nacka Lås Larm
Takrenovering 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	
Oljning Trall Tak	2023	
Målning efter behov	2023	
Stamspolning	2023	
Renovering korridorer, golv & vägg	2023	
Diverse underhåll och reparationer	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Styrelsen har initierat en översyn av budgetering med anledning av senaste tidens ekonomiska utveckling.

Komplement till flerårsöversikten på sidan 5:

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Lån/m ² totalyta	6 524	6 547	6 570	7 784

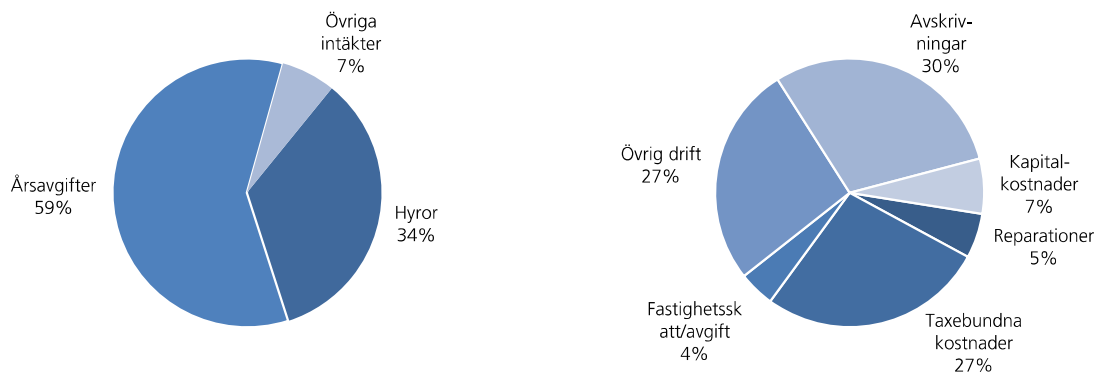
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 756 502	6 754 016
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 426 527	6 393 823
Finansiella intäkter	31 030	43 836
Medlemsinsatser	5 625 000	2 455 000
Ökning av kortfristiga skulder	292 373	0
	12 374 930	8 892 658
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 959 539	5 822 273
Finansiella kostnader	519 201	522 346
Ökning av kortfristiga fordringar	21 226	26 686
Minskning av långfristiga skulder	171 200	171 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	347 668
	5 671 166	6 890 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 460 266	8 756 502
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 703 764	2 002 486

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombildning av två hyreslägenheter.

Mindre brand i hyreslägenhet hanterades.

Rättslig process gällande hyresrätt vanns i Hyresnämnden efter flertalet instanser.

Vattenskada medlemslägenhet som omfattar även föreningens delar av fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st

Överlåtelse under året: 13 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 176

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	614	679	672
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 600	1 706	1 751	1 898
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 913	7 941	7 969	9 442
Elkostnad/m ² totalyta	32	34	36	39
Värmekostnad/m ² totalyta	134	137	125	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	73	66	61	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	70	73	79
Soliditet (%)	77	76	76	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 348	-2 233	-1 643	-138
Nettoomsättning (tkr)	6 279	6 392	6 994	7 041

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	90 524 001	1 310 000	0	89 214 001
Upplåtelseavgifter	77 665 000	4 315 000	0	73 350 000
Kapitaltillskott	14 520 000	0	0	14 520 000
Fond för yttre underhåll	6 612 977	2 258 000	-1 017 040	5 372 017
S:a bundet eget kapital	189 321 978	7 883 000	-1 017 040	182 456 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 871 577	-2 258 000	-1 216 312	-16 397 265
Årets resultat	-1 347 574	-1 347 574	2 233 352	-2 233 352
S:a fritt eget kapital	-21 219 151	-3 605 574	1 017 040	-18 630 617
S:a eget kapital	168 102 827	4 277 426	0	163 825 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 347 574
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 613 577
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 258 000
summa balanserat resultat	-21 219 151

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

19 918
-21 199 233

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 279 453	6 392 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 074	1 398
Summa rörelseintäkter		6 426 527	6 393 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 163 451	-5 014 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 177	-432 029
Personalkostnader	Not 6	-350 911	-375 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 326 391	-2 326 391
Summa rörelsekostnader		-7 285 930	-8 148 664
RÖRELSERESULTAT		-859 402	-1 754 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 030	43 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 201	-522 346
Summa finansiella poster		-488 172	-478 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 347 574	-2 233 352
ÅRETS RESULTAT		-1 347 574	-2 233 352

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 202 571 939	204 871 080
Inventarier	Not 9 52 229	79 479
Summa materiella anläggningstillgångar	202 624 168	204 950 560
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	480 000	480 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	203 104 168	205 430 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	43 152	26 134
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 14 668 143	7 975 576
Summa kortfristiga fordringar	14 711 295	8 001 710
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 115 503	1 100 098
Summa kassa och bank	1 115 503	1 100 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	15 826 798	9 101 808
SUMMA TILLGÅNGAR	218 930 966	214 532 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 189 001	162 564 001
Kapitaltillskott		14 520 000	14 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 612 977	5 372 017
Summa bundet eget kapital		189 321 978	182 456 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 871 577	-16 397 265
Årets resultat		-1 347 574	-2 233 352
Summa fritt eget kapital		-21 219 151	-18 630 617
SUMMA EGET KAPITAL		168 102 827	163 825 401
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 567 595	48 738 795
Summa långfristiga skulder		48 567 595	48 738 795
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	171 200	171 200
Leverantörsskulder		290 058	421 146
Skatteskulder		656 330	636 180
Övriga skulder		-3 757	-4 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 146 714	743 893
Summa kortfristiga skulder		2 260 544	1 968 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 930 966	214 532 367

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	3 807 303	3 781 778
Hyror bostäder	665 702	845 480
Hyror lokaler	1 404 194	1 362 178
Hyror parkering	129 982	131 824
Bredbandsintäkter	204 104	206 708
Hyresrabatt	0	-960
Gemensamhetslokal	34 500	9 550
Överlåtelse/pantsättning	32 844	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 023	6 737
Gästlägenhet	-1 050	49 300
Öresutjämning	-148	-170
	6 279 453	6 392 425

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	86 650	0
	Övriga intäkter	60 424	1 398
		147 074	1 398
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	164 072	165 676
	Fastighetsskötsel beställning	6 056	17 565
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	96 883	62 522
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 500	1 687
	Snöröjning/sandning	109 084	72 180
	Städning entreprenad	159 058	150 871
	Städning enligt beställning	2 086	6 500
	Mattvätt/Hyrmattor	24 345	23 040
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 391	0
	Hissbesiktning	7 347	7 073
	Gemensamma utrymmen	6 538	10 012
	Serviceavtal	151 615	85 336
	Förbrukningsmateriel	39 398	14 726
	Teleport/hissanläggning	5 819	6 987
	Störningsjour och larm	6 460	5 188
	Brandskydd	92 750	21 354
	Fordon	0	7 902
		925 402	658 618
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 250
	Hyseslägenheter	0	984
	Förskola	0	38 461
	Gemensamma utrymmen	0	13 945
	Tvättstuga	88 142	24 733
	Entré/trapphus	50 000	1 850
	Lås	35 091	27 763
	VVS	38 011	55 188
	Värmeanläggning/undercentral	5 019	0
	Ventilation	7 105	3 750
	Elinstallationer	27 937	30 501
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 173	21 489
	Hiss	29 466	79 157
	Tak	50 490	12 400
	Fönster	0	3 073
	Mark/gård/utemiljö	0	11 875
	Skador/klotter/skadegörelse	3 001	2 762
	Vattenskada	62 837	132 954
		419 272	482 136
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	741 453
	VVS	0	275 587
	Mark/gård/utemiljö	19 918	0
		19 918	1 017 040

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	241 521	254 480
	Värme	1 002 962	1 021 090
	Vatten	542 765	494 046
	Sophämtning/renhållning	328 085	370 817
		2 115 333	2 140 433
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 067	188 135
	Bredband	208 320	208 320
		347 387	396 455
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	336 140	320 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 163 451	5 014 872
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 381	0
	Medlemsinformation	792	0
	Tele- och datakommunikation	16 952	13 853
	Juridiska åtgärder	53 899	73 439
	Inkassering avgift/hyra	6 805	7 878
	Hysesförluster	300	5 110
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 250
	Föreningskostnader	40 693	21 757
	Styrelseomkostnader	170	3 185
	Fritids- och trivselkostnader	1 047	0
	Förvaltningsarvode	196 813	192 552
	Administration	65 493	5 529
	Korttidsinventarier	10 389	21 235
	Konsultarvode	17 032	57 237
	Föreningsavgifter	0	223
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 910	8 780
		445 177	432 029
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	288 000	292 000
	Sociala kostnader	62 911	83 372
		350 911	375 372

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 800 878	1 800 878
	Förbättringar	498 263	498 263
	Inventarier	27 250	27 250
		2 326 391	2 326 391
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-21 879 448	-19 580 306
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 299 141	-2 299 141
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 178 589	-21 879 448
	Planenligt restvärde vid årets slut	202 571 939	204 871 080
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 344 378	40 344 378
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	158 400 000	115 800 000
	Taxeringsvärde mark	87 948 000	60 793 000
		246 348 000	176 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	234 000 000	165 000 000
	Lokaler	12 348 000	11 593 000
		246 348 000	176 593 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 250	136 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 250	136 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 771	-29 521
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 250	-27 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-84 021	-56 771
	Redovisat restvärde vid årets slut	52 229	79 479

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	323 380	319 172
	Klientmedel hos SBC	13 290 035	6 605 901
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
	OBS konto	0	0
		14 668 143	7 975 576

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 372 017	4 152 402
	Reservering enligt stadgar	2 258 000	2 258 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 017 040	-1 038 385
	Vid årets slut	6 612 977	5 372 017

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,060 %	26 861 659	26 961 659	2024-06-19
	Swedbank	1,060 %	21 877 136	21 948 336	2024-06-19
	Summa skulder till kreditinstitut		48 738 795	48 909 995	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-171 200	-171 200	
			48 567 595	48 738 795	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 882 795 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	83 480 000	83 480 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	259 620	269 220
	Sociala avgifter	81 573	84 589
	Ränta	5 124	4 320
	Avgifter och hyror	800 397	385 764
		1 146 714	743 893

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av korridorerna.

Målning av fönster avseende lägenheter mot väster.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Carl Rönnerstam
Ordförande

Martina Maria Hallin
Ledamot

Inga Karlsson
Ledamot

Martin Palmqvist
Ledamot

Kent Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Niklas Bromér
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 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 revisions sed 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 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 2022 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 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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