

Årsredovisning

Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn

769612-1222

Styrelsen för Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (s.k. äkta Brf).

Föreningens gällande stadgar röstades igenom på extra stämma den 5 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2018-05-07. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:52 i Nacka kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus fördelat på två huskroppar med totalt 46 st lägenheter.

Föreningen är delägare i garaget Utsikten (gemensamhetsanläggning med fastighetsbeteckning Sicklaön GA:91). Föreningens andelstal motsvarar 46/271 av garaget. Garaget är beläget under Brf Utsikten 2.

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 113 000 000 kr, varav mark 41 000 000 kr och byggnad 72 000 000 kr. Fastigheten har värdeår 2007. Lägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2019 till 1377 kr per lägenhet.

Till fastigheten hör 46/271 delar av garaget Sicklaön:91. Taxeringsvärdet för garaget vid räkenskapsårets utgång uppgick till 17 800 000 kr, varav mark 0 kr. Garaget har värdeår 2006.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetsarealen uppgår till 1 680 kvm och lägenhetsytan uppgår till 4 493 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig 50 år, fram till 2070. För närvarande uppskattas det genomsnittliga årliga underhållsbehovet för de kommande 50 åren till ca 910 tkr per år. Det finns inga uppskattade underhållsåtgärder inplanerade före år 2027 som överstiger 1 mkr. För de närmaste 10 åren uppskattas det genomsnittliga underhållsbehovet till ca 380 tkr per år. Underhållsplanen revideras årligen och är nu redovisad inklusive moms (mervärdesskatt).

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	3 st	220 kvm
2 rum och kök	22 st	1 744 kvm
3 rum och kök	1 st	96 kvm
4 rum och kök	5 st	533 kvm
5 rum och kök	12 st	1444 kvm
6 rum och kök	2 st	289 kvm
7 rum och kök	1 st	167 kvm
Totalt	46 st	4 493 kvm

Handwritten signatures and initials:
A blue signature, possibly "A", with an arrow pointing to the right.
A blue signature, possibly "H".
A blue signature, possibly "KB".
A blue signature, possibly "CEO".

Föreningen har gästlägenhet, cykelförråd och hobbyrum. I fastigheten finns även en tvättstuga och ett relaxrum med bastu som innehas som gemensamhetsanläggning med två andra Brf, se vidare nedan.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området Saltsjöqvarn. Gemensamhetsanläggningarna är:

Sicklaön GA:91; Garaget Utsikten (vår fastighet delägare 46/271)
Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet (vår fastighet är ej delägare i denna anläggning)
Sicklaön GA:98; Ledningsnät
Sicklaön GA:99; Sopsugsanläggning
Sicklaön GA:100; Kommunikationsnät, vägar, kaj, grönområden mm
Sicklaön GA:101; Miljöstation

Medlem i SQSF är ägare till fastighet som har del i av SQSF förvaltd gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun.

Medlemmarna är:

- Brf Saltsjöqvarn 1
- Brf Mjölaren
- Brf Mannagrynskvaren
- Brf Inloppet
- Brf Utsikten 1
- Brf Utsikten 2
- Brf Västra Hamnplan
- Brf Östra Saltsjön
- Brf Västra Saltsjön
- Brf Stora Kvarnen
- Hotell, Stora Kvarnen KB
- Verksamhet, Hospitalet
- Nacka kommun

Under 2019 har Hans Torlén från vår förening varit ledamot i styrelsen för SQSF med ansvar för frågor rörande områdets gemensamma garage, Utsikten och Inloppet, GA:91 och GA:92.

Relaxrum och tvättstugan i vår fastighet ingår in en delägarförvaltd samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan (GA:95). En förvaltningsgrupp med representanter från varje förening finns utsedd.

Förvaltning

Fastighetsskötsel tillhandahålls via Habitek f.d. MFS Fastighetservice AB.

Fastighetsstädning tillhandahålls av Figo Städ AB.

LW plåtslageri AB sköter tillsyn och skottning av tak och plåt.

Ekonomisk förvaltning tillhandahålls av FRUBO AB.

Räntekollen AB har anlåtats vid omförhandling av föreningens lån.

Hisservice tillhandahålls av Stockholm Kone AB.

Tripple-play för TV/IT/Telefoni tillhandahålls av Ownit Broadband AB.

Fastigheten har tillgång till TV via Bredbandsanslutningen eller som alternativ via den gemensamt med Brf. Utsikten 2 drivna DVB-T/T2 anslutningen i antennuttaget.

Handwritten signatures and initials:
ice SFF
B JEB CJE

Styrelsen

Efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Joakim Arnborger	Ordförande
Stig Holmquist	Ledamot
Cecilia Halvars Öhrnell	Ledamot
Carin Callerholm	Ledamot
Kenneth Blomqvist	Ledamot
Owe Ruzicka	Suppleant
Kjell Torlén	Suppleant
Anneli Orre	Suppleant
Magnus Strandberg	Suppleant (Meddelade i augusti 2019 att han i fortsättningen inte kan delta i styrelsearbetet.)

Styrelsen har under året haft 8 (12 föregående år) stycken protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av ledamöterna i förening. Styrelsen har inte tagit ut något styrelsearvode.

Revisorer
BDO Mälardalen AB
Huvudansvarig revisor Joanna Benes

Valberedning
Hans Torlén, sammankallande
Björn Enström
Peter Rudheim

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 amorterade föreningen sammanlagt 1 100 tkr. I september förföll ett ettårigt lån om 12 300 tkr, med ränta 0,47% bunden till STIBOR. Lånet amorterades med 900 tkr och är nu bundet på 5 år med ränta 0,591 %. Vidare förföll i december ettårigt lån om 11 150 tkr med ränta 0,47 % bunden till STIBOR. Det lades efter amortering om 200 tkr om till ett nytt ettårigt lån med ränta 0,569 %, bunden till STIBOR och amortering om 200 tkr per kvartal. Efter årets amorteringar är föreningens lån per kvadratmeterbostadsyta 9 982 kr dvs. under 10 000 kr vilket har varit ett delmål för styrelsen. Styrelsens avsikt är att fortsätta amortera.

Den fuktmätning som grannföreningen BRF Utsikten 2 genomförde 2019 visade inte på fuktskador i deras fasad. Vår fasad har samma konstruktion och har inga kända skador. Därmed har det inte varit aktuellt med några ytterligare åtgärder under året.

Flera kontroller av säkerheten i fastigheten har genomförts under 2019. Under våren genomfördes en brandriskinventering av gemensamma utrymmen inne och i direkt anslutning till fastigheten. Synpunkter på brister i den gemensamma utrustningen har åtgärdats. På försommaren utfördes en funktionskontroll av samtliga balkonginglasningar. Fel som var en del av fastighetsunderhållet åtgärdades på föreningens bekostnad. Servicetjänster erbjöds samtidigt medlemmarna att på egen bekostnad få reparation och byte av delar på grund av förslitning och eller "bortglömd" rengöring och brist på silikon sprayning av glidskenorna gjorda. Under hösten utfördes energibesiktning och energideklaration av fastigheten. Föreningen har en förhållandevis låg energiförbrukning men det går att sänka den ytterligare. Styrelsen undersöker om ytterligare åtgärder kan vara aktuella. Slutligen utfördes under hösten ventilationsrengöring som förberedelse för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som ska genomföras 2020.

Handwritten signatures and initials:
/u
S/H
JEB C/P

Maskinerna i tvättstugan har genomgått relativt omfattande översyn och reparation. För att förlänga livslängden på maskinerna har ett underhållsavtal tecknats. Kostnaderna delas med bostadsrättsföreningarna Utsikten 2 och Västra hamnplan.

Klotter i entrén mot sjösidan, i november, krävde professionell klottersanering. Kostnaden blev efter försäkringsersättning 9,3 tkr. Händelsen har polisanmälts.

Avfallsåtervinningen vid vändplanen på Sjökvärnsbacken utökades som planerat under året med kartong, plast och metall.

Utbyggnad av cykelförvaringen, i tidigare outnyttjat utrymme under terrasserna på bottenvåningen mot sjösidan, har genomförts successivt under året. I budgeten för 2019 avsattes 150 tkr och i budgeten för 2020 är ytterligare 100 tkr avsatt för el-dragning, cykelställ och förbättrat golv. El-dragning och inköp av cykelställ kunde genomföras redan i december 2019. Totalt förbrukades 187 tkr 2019. Det nya utrymmet kunde börja användas i januari 2020.

Medlemsinformation

- Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt 7 (8 föregående år) nätter per månad.
- Traditionsenligt hölls en gemensam städdag med korvgrillning under våren och före jul arrangerades glöggmingel i gästlägenheten.
- Föreningens infoblad delades ut fyra gånger under året.
- Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften oförändrad under 2020.
- Under året har 4(6 föregående år) bostadsrätter överlåtits

Medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Tillkommande medlemmar under året	7
Avgående medlemmar under året	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	74

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	3 931	3 937	3 937	3 824
Resultat efter finansiella poster	513	705	439	139
Soliditet %	79	78	78	77
Balansomslutning	216 034	216 658	217 514	218 889
Årsavgbostäder kr/kvm	681	681	681	681
Resultat exkl avskrivn	1 570	1 756	1 489	1 157
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9 982	10 227	10 561	11 006
Genomsnittlig skuldränta %	0,71	0,79	1,47	2,08
Fastighetens belåningsgrad %	20,76	21,21	21,81	22,59
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	39,69	47,86	49,43	51,51

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån förhållande till föreningens balansomslutning.

[Handwritten signatures and initials]
M
C/Å
JCB

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	1 867 241	-462 496	704 673
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			704 673	-704 673
Förändring av underhållsfond		201 000	-201 000	
Årets resultat				512 789
Belopp vid årets utgång	167 945 000	2 068 241	41 177	512 789

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	41 177
Årets resultat	512 789
<i>Summa</i>	<i>553 966</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	-216 000
Balanseras i ny räkning	769 966
<i>Summa</i>	<i>553 966</i>

*0,3% av taxeringsvärdet på byggnad.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Ice
SA
PK *KB* *CSÖ*

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 931 235	3 936 936
Övriga rörelseintäkter		51 897	15 150
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 983 132	3 952 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 819 934	-1 580 995
Övriga externa kostnader	4	-273 760	-253 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 058 148	-1 051 428
Summa rörelsekostnader		-3 151 842	-2 886 069
Rörelseresultat		831 290	1 066 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 551	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 052	-361 389
Summa finansiella poster		-318 501	-361 344
Resultat efter finansiella poster		512 789	704 673
Resultat före skatt		512 789	704 673
Årets resultat		512 789	704 673

ce

SH *18*
2LP *CEO*

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	214 872 721	215 743 590
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		214 872 721	215 743 590
Summa anläggningstillgångar		214 872 721	215 743 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		206 903	193 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	135 290	145 719
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		342 193	339 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		818 860	574 361
<i>Summa kassa och bank</i>		818 860	574 361
Summa omsättningstillgångar		1 161 053	913 969
SUMMA TILLGÅNGAR		216 033 774	216 657 559

SA
2,13 CEO

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	167 945 000	167 945 000
Fond för yttre underhåll	2 068 241	1 867 241
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>170 013 241</i>	<i>169 812 241</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	41 177	-462 496
Årets resultat	512 789	704 673
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>553 966</i>	<i>242 177</i>
Summa eget kapital	170 567 207	170 054 418
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 44 850 000	45 950 000
Summa långfristiga skulder	44 850 000	45 950 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	250 380	114 430
Skatteskulder	61 301	30 212
Övriga skulder	25 281	30 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 279 605	478 487
Summa kortfristiga skulder	616 567	653 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	216 033 774	216 657 559

SA
KB
CRÖ

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	512 789	704 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 058 148	1 051 428
Betald skatt	31 089	24 564
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 602 026</i>	<i>1 780 665</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-2 585	5 503
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-67 663	-85 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 531 778	1 700 280
Finansieringsverksamheten		
Investeringar i materilla anläggningstillgångar	-187 279	-100 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 279	-100 705
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-1 100 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	244 499	99 575
Likvida medel vid årets början	574 361	474 786
Likvida medel vid årets slut	818 860	574 361

SA
73 B CFE

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,6	180
Hobbyrum	0,6	180
Takvärmeanläggning	5,0	20
Återvinning för matavfall	10,0	10
Cykelrum	5,0	20

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 057 864	3 057 864
	Hysesintäkter garage, ej moms	427 627	413 746
	Elintäkter, ej moms	224 736	224 736
	Avräkning El	725	1 624
	Hysesintäkter bredband	110 400	110 400
	Hysesintäkter garage, moms	109 883	128 566
	Summa	3 931 235	3 936 936

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel,- extra	-97 983	-76 016
	Fastighetsstädning	-77 250	-66 000
	Avräkning Tvättstuga/Relax	70 931	58 037
	Gemensamhetsanläggning återbet	6 129	6 487
	Gemensamhetsanläggning	-359 837	-313 304
	Elavgifter Fastigheten	-55 280	-59 575
	Elavgifter Bostäder	-221 114	-238 299
	Uppvärmning	-365 123	-369 583
	Vatten och avlopp	-153 240	-141 185
	Snöröjning/sandning	-	-8 063
	Fastighetsförsäkring	-28 524	-26 541
	Teknisk förvaltning	-	-28 701
	Bredband	-111 697	-109 848
	Porttelefon	-5 128	-4 830
	Grundavtal fastighet/underhåll, jourtj/bevakning	-17 791	-15 588
	Grundavtal hissar	-36 919	-36 244
	Fastighetsavgift/skatt, -tidig år	-93 556	-85 605
	Förbrukningsinventarier	-6 091	-
	Förbrukningsmaterial	-16 856	-11 370
	Samfälligheten föreg år	-11 478	30 669
	Summa	-1 580 807	-1 495 559

u
P *SA* *28.13* *CKÖ*

Not 3	Reparation och underhåll	2019	2018
	Reparation och underhåll	-23 267	-23 525
	Reparation och underhåll portar och lås	-26 583	-11 461
	Reparation och underhåll tvättstuga	-27 311	-
	Reparation och underhåll VVS	-14 802	-
	Reparation och underhåll uppvärmning	-494	-
	Reparation och underhåll ventilation	-48 125	-21 231
	Reparation och underhåll el	-	-5 688
	Reparation och underhåll hiss	-3 335	-
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-159	-1 104
	Reparation och underhåll gästlägenhet	-	-1 739
	Reparation och underhåll fasad, plåt	-	-20 688
	Reparation och underhåll balkong	-95 051	-
	Summa	-239 127	-85 436

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-37 843	-32 191
	Kameral förvaltning	-65 172	-63 732
	Kameral förvaltning, extra	-3 396	-1 895
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 109	-15 173
	Föreningsomkostnader	-31 560	-38 759
	Konsultkostnader	-11 889	-
	Bankkostnader	-3 567	-3 374
	Stämmokostnader	-20 759	-21 608
	Hemsida	-2 596	-2 342
	Övriga främmande tjänster	-22 225	-11 800
	Porto	-180	-180
	Adm tjänst Qpark	-62 214	-62 592
	Energideklaration	-11 250	-
	Summa	-273 760	-253 646

100

SA *10*
24B *CSO*

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	183 093 830	182 993 125
	Ingående anskaffningsvärden Mark	39 000 000	39 000 000
	Årets investeringar/projekt takvärmeanläggning o återvinning	-	100 705
	Årets investeringar/projekt cykelrum	187 279	-
	Utgående anskaffningsvärden	222 281 109	222 093 830
	Ingående avskrivningar	-6 350 240	-5 298 812
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 058 148	-1 051 428
	Utgående avskrivningar	-7 408 388	-6 350 240
	Redovisat värde	214 872 721	215 743 590
	Taxeringsvärden	113 000 000	
	Taxeringsvärde Byggnad	72 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	41 000 000	

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Moderna Försäkringar	9 806	8 916
	FRUBO AB	5 518	16 293
	Saltsjöqvarns samfällighet	114 851	115 635
	Securitas Sverige AB	5 115	4 875
	Summa	135 290	145 719

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 334872 ff-dag 2021-12-01 0,84%	-4 150 000	-4 150 000
	Stadshypotek 403176 ff-dag 2020-12-30 0,57%	-10 950 000	-11 150 000
	Stadshypotek 383677 ff-dag 2024-09-30 0,59%	-11 400 000	-12 300 000
	Stadshypotek 263803 ff-dag 2020-12-01 0,95%	-15 500 000	-15 500 000
	Stadshypotek 341061 ff-dag 2021-12-30 0,85%	-2 850 000	-2 850 000
	Summa	-44 850 000	-45 950 000

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdagar under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga. En marginell del, 800 000 kr är planerade att amorteras under år 2020. Föreningen har inga indikationer på att lånen inte kommer att förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

The block contains several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large 'cc' and a smaller 'A'. On the right, there is a signature that looks like 'SJA', and below it, the initials 'DSB' and 'CEO' are written.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	142 613	248 750
	Upplupna utgiftsräntor	14 450	17 195
	FRUBO AB Påminnelseavg	720	420
	Uppl revisionsarvode	35 000	31 000
	Utlägg	5 549	12 050
	Återbet Balkonginglasning	750	-
	MFS Fastighetservice	-	28 731
	Nacka Energi	14 896	14 764
	Räntekollen	-	10 500
	Stockholm Exergi	45 646	48 553
	Skellefteå Kraft	12 481	17 849
	Luowia	-	48 675
	Habitek	7 500	-
	Summa	279 605	478 487

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

ice

SAA A
2/13 C/10

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har sjukdomen Covid-19 fått en global spridning med stora effekter för på all verksamhet i Sverige och utomlands.

Föreningens främsta inkomstkälla är medlemmarnas avgifter. Den största risk som styrelsen ser är att någon eller några medlemmar kommer att få svårigheter att betala sin månatliga del av avgiften till föreningen. Men föreningen har en stabil ekonomi med god tillgång till likvida medel. Några stora underhålls- eller reparationsåtgärder är inte planerade under 2020. Vissa mindre underhållsinsatser kommer att skjutas till hösten 2020. Föreningen har alltså goda förutsättningar att möta eventuella tillfälliga effekter på intäkterna med anledning av spridningen av Covid-19. Styrelsens samlade bedömning, i slutet av mars 2020, är att utbrottet av Covid-19 kommer att ha små effekter på föreningens verksamhet.

u st

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-05


Joakim Anborger


Cecilia Halvars Öhrnell


Carin Callerholm


Stig Holmqvist


Kenneth Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-13
BDO Mälardalen AB


Joanna Benes
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn
Org.nr. 769612-1222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Sollentuna den 13 april 2020

BDO Mälardalen AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Joanna Benes'.

Joanna Benes

Auktoriserad revisor