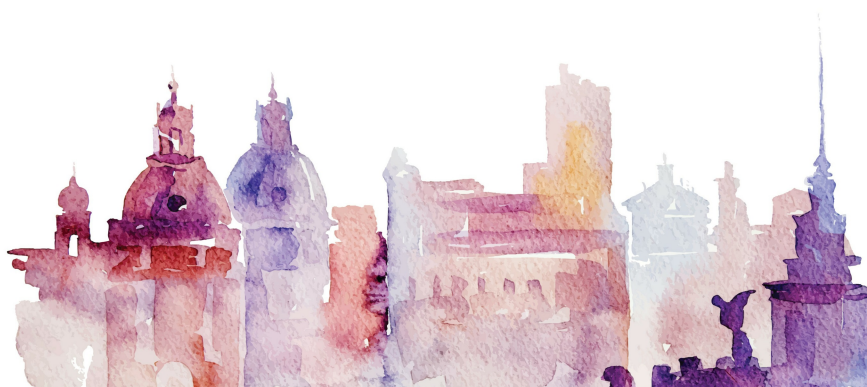


# Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn

Org.nr: 769612-1222

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



### Innehållsförteckning

### Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn, organisationsnummer 769612-1222, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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 en äkta Brf.

Föreningens gällande stadgar röstades igenom på extra stämman den 5 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2018-05-07.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus fördelat på två huskroppar med totalt 46 st lägenheter. 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.

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. Taxeringsvärdet för garaget vid räkenskapsårets utgång uppgick till 17 800 000 kr, varav mark 0 kr. Garaget har värdeår 2006.

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 900 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 370 tkr per år. Underhållsplanen revideras årligen och är redovisad inklusive mervärdesskatt.

#### **Beskattning**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Nacka kommun Stockholms län.

#### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt.

#### **Försäkring**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

### Styrelse

Ordförande	Cecilia Halvars Öhrnell
Ledamot	Stig Holmquist
Ledamot	Carin Callerholm
Ledamot	Kenneth Blomqvist
Ledamot	Jan Sjöstedt
Suppleant	Joakim Arnborger
Suppleant	Owe Ruzicka
Suppleant	Kjell Torlén
Suppleant	Anneli Orre (Lämnade styrelsen i januari-2021 pga flytt.)

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, två av ledamöterna i förening.

### Valberedning

Hans Torlén, sammankallande  
Peter Rudheim

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

### Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB

### Information om fastigheten

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	3	220
2 rok	22	1 744
3 rok	1	96
4 rok	5	533
5 rok	12	1 444
6 rok	2	289
7 rok	1	167
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>4 493</b>

Föreningens adresser:

Sjökvarnsbacken 10 och 12.

Nybyggnadsår: 2007

Värdeår: 2007

Fastighetsbeteckning: SICKLAÖN 37:52

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 (föreningen är delägare 46/271 delar)

Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet (föreningen är inte 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 förvaltat 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 2020 har Hans Torlén från föreningen varit ledamot i styrelsen för SQSF med ansvar för frågor rörande området gemensamma garage, Utsikten och Inloppet, GA:91 och GA:92.

Relaxrum och tvättstugan i föreningens fastighet ingår in en delägarförvaltat 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 Fastighetsservice 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 anlitats 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av den pågående Coronapandemin. Styrelsen har därför genomfört merparten av sin möten via e-post och telefon. Stämman genomfördes utomhus. Medlemmarna gavs inför stämman möjlighet att förtidsrösta alternativt rösta via ombud. Pandemin har inte påverkat föreningens ekonomi. Men några föreningsgemensamma aktiviteter har flyttats eller ställts in, se nedan.

Föreningens ekonomi är stabil och några större underhållsinsatser är inte planerade det närmaste året. Därmed kunde föreningens lån amorteras med sammanlagt 1 800 000 kr under 2020. Lånen uppgår totalt till drygt 43 miljoner kronor. Efter amorteringar 2020 är föreningens lån per kvadratmeterbostadsyta 9 582 kr dvs. under 10 000 kr vilket har varit ett delmål för styrelsen. Styrelsens avsikt är att fortsätta amortera.

I början av september 2020 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Ventilationssystemet har också krävt en del reparationer som sammanlagt kostat drygt 50 000 kr. Det gemensamma datorsystemet som används för passersystem och bokningar av tvättstuga, bastu och gästlägenhet tillsammans med Brf Utsikten 2 och Brf Västra Hamnplan fungerar inte utan behöver uppgraderas och återstartas. Under hösten genomfördes därför upphandling av återuppbyggnad av databasen men också byte av porttelefonerna till kodlås. Elpriset har under delar av 2020 varit rekordlågt. Det innebär att avräkningen av medlemmarnas verkliga elkostnader i förhållande till debiterad schablon med 50 kr per kvadratmeter och år leder till stora återbetalningar från föreningen, totalt nästan 44 000 kr.

---

## Medlemsinformation

74 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätt har överlåtits.  
1 medlem har utträtt ur föreningen.  
2 medlemmar har upptagits.

**46 bostadsrätter**

**75 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

- Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt 5 (7 föregående år) nätter per månad.
- På grund av pandemin ställdes vårens traditionella gemensamma städdag in. Den 12 september genomfördes gemensam städning och underhåll men flera åtgärder genomfördes också i mindre grupper under andra dagar. Den traditionella korvgrillningen och fikat ställdes dock in för att undvika smittspridning.
- Inställd på grund av pandemin blev också glöggminglet i gästlägenheten.
- Föreningens infoblad delades ut 4 gånger under året.
- Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften oförändrad under 2021.

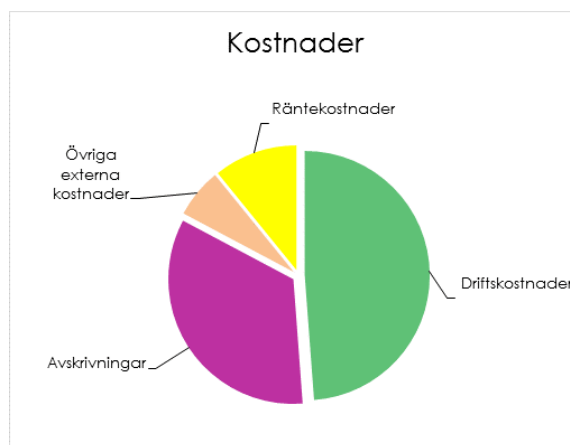
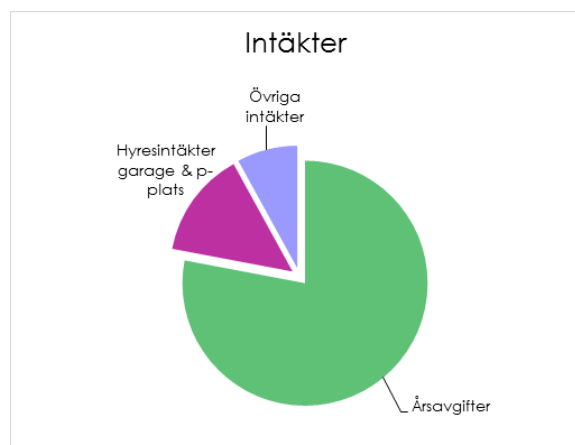
## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 892	3 931	3 937	3 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	775	513	705	439
Soliditet <sup>1</sup> , %	80	79	78	78
Balansomslutning, tkr	214 991	216 034	216 658	217 514
Resultat exkl avskrivning	1 844	1 570	1 756	1 489
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9 582	9 982	10 227	10 561
Genomsnittlig skuldränta %	0.79	0.71	0.79	1.47
Fastighetens belåningsgrad %	20.02	20.76	21.21	21.81
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	38.09	39.69	47.86	49.43
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	681	681	681	681

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån förhållande till föreningens balansomslutning.



### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 800 000 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	2 068 241	41 177	512 789
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		216 000	-216 000	
Balanseras i ny räkning			512 789	-512 789
Årets resultat				774 991
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>167 945 000</b>	<b>2 284 241</b>	<b>337 966</b>	<b>774 991</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	337 966
Årets resultat	774 991
<b>Totalt</b>	<b>1 112 957</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	339 000
Balanseras i ny räkning	773 957
<b>Totalt</b>	<b>1 112 957</b>

Avsättning till yttre fond görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	3 891 557	3 931 235
Övriga rörelseintäkter		29 972	51 897
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 921 529</b>	<b>3 983 132</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 536 203	-1 819 934
Övriga externa kostnader	3	-200 407	-273 760
Avskrivningar		-1 068 709	-1 058 148
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 805 319</b>	<b>-3 151 842</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 116 210</b>	<b>831 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		792	1 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 011	-320 052
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-341 219</b>	<b>-318 501</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>774 991</b>	<b>512 789</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>774 991</b>	<b>512 789</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>774 991</b>	<b>512 789</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	213 804 012	214 872 721
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>213 804 012</b>	<b>214 872 721</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>213 804 012</b>	<b>214 872 721</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		190 329	206 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	145 199	135 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>335 528</b>	<b>342 193</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		851 685	818 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>851 685</b>	<b>818 860</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 187 213</b>	<b>1 161 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 991 225</b>	<b>216 033 774</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 67 945 000	1 67 945 000
Fond för yttre underhåll		2 284 241	2 068 241
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 229 241</b>	<b>170 013 241</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		337 966	41 177
Årets resultat		774 991	512 789
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 112 957</b>	<b>553 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>171 342 198</b>	<b>170 567 207</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	20 550 000	26 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 550 000</b>	<b>26 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	22 500 000	17 950 000
Leverantörsskulder		185 642	250 380
Skatteskulder		9 631	61 301
Övriga skulder		30 380	25 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	373 374	279 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 099 027</b>	<b>18 566 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 991 225</b>	<b>216 033 774</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 116 211	831 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 068 709	1 058 148
<b>Summa</b>		<b>2 184 920</b>	<b>1 889 438</b>
Erhållen ränta		792	1 551
Erlagd ränta		-342 011	-320 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 843 700</b>	<b>1 570 937</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/Ökning av kortfristiga fordringar		6 666	-2 585
Minskning/Ökning av kortfristiga skulder		-17 541	-36 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 832 825</b>	<b>1 531 778</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-187 279
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-187 279</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering		-1 800 000	-1 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 800 000</b>	<b>-1 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>32 825</b>	<b>244 499</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>818 860</b>	<b>574 361</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>851 685</b>	<b>818 860</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Samma principer har använts som föregående år utom RedU18. Jämförelseåret har räknats om.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	180	0,6
Hobbyrum	180	0,6
Takvärmeanläggning	20	5
Återvinning för matavfall	10	10
Cykelrum	20	5

### Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 057 864	3 057 864
Hysesintäkter garage och p-platser	550 214	537 510
Bredband	110 400	110 400
Avräkning el/vatten	173 080	225 461
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 891 558</b>	<b>3 931 235</b>

<b>Not 2. Drifkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsel	203 339	276 394
Uppvärmning	353 998	365 123
Vatten	139 063	153 240
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	31 625	0
Grundavtal hiss	37 519	36 919
Serviceavtal	13 136	12 916
Fastighetskötsel	93 728	97 983
Fastighetsstäd	66 000	77 250
Bevakningskostnader	5 115	4 875
Porttelefon	5 254	5 128
Bredband	107 182	111 697
Försäkring	30 398	28 524
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 948	93 556
Gemensamhetsanläggningar	239 482	294 255
Förbrukningsinventarier	0	6 091
Reparation byggnad	14 937	23 267
Reparation fasad	2 399	0
Reparation balkonger/altaner	6 575	95 051
Reparation portar och lås	3 258	26 583
Reparation hiss	4 983	3 335
Reparation tvättstuga	8 275	27 311
Reparation el	0	0
Reparation uppvärmning	1 612	494
Reparation VVS	0	14 802
Reparation ventilation	54 648	48 125
Reparation gård/trädgård	0	159
Reparation cykelplatser	7 336	0
Reparation material	9 398	16 856
Övriga reparationer	997	0
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>1 536 203</b>	<b>1 819 934</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	66 216	65 172
Extra ekonomisk förvaltning	3 656	3 396
Revisionsarvode	22 500	37 843
Webbsida	2 478	2 596
Konsultarvode	18 488	11 889
Bankkostnader	3 881	3 567
Övriga administrativa kostnader	1 325	1 109
Föreningsomkostnader	990	31 560
Hyra p-plats/garage	62 174	62 214
Övriga omkostnader	18 700	54 414
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>200 407</b>	<b>273 760</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	183 281 109	183 093 830
Anskaffningsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Inköp	0	187 279
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>222 281 109</b>	<b>222 281 109</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 7 408 388	- 6 350 240
Årets avskrivningar	- 1 068 709	- 1 058 148
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 477 097</b>	<b>-7 408 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>213 804 012</b>	<b>214 872 721</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
	<b>113 000 000</b>	<b>113 000 000</b>

<b>Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Moderna Försäkringar	10 292	9 806
FRUBO AB	5 534	5 518
Saltsjöqvarns Samfällighet	124 033	114 851
Securitas Sverige	5 340	5 115
<b>Summa</b>	<b>145 199</b>	<b>135 290</b>

#### **Not 6. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>
Stadshypotek 334872	2021-12-01	0,84 %	4 150 000	4 150 000
Stadshypotek 403176			0	10 950 000
Stadshypotek 383677	2024-09-30	0,59 %	11 400 000	11 400 000
Stadshypotek 263803			0	15 500 000
Stadshypotek 341061	2021-12-30	0,85 %	2 850 000	2 850 000
SEB Lån 45047164	2021-12-28	0,29 %	15 500 000	0
SEB Lån 45162516	2022-12-28	0,31 %	9 150 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>43 050 000</b>	<b>44 850 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 500 000	-17 950 000
			<b>20 550 000</b>	<b>26 900 000</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 43 050 000 kr

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som kortfristig skuld trots att föreningen avser att förlänga lånen.

<b>Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Uppl utgiftsräntor	18 313	14 450
Förskottsbet avgift/hyra	241 155	142 613
FRUBO AB påminnelseavg.	0	720
Uppl revisionsarvode	20 000	35 000
Utlägg	0	5 549
Återbet Balkonginglasning	0	750
Nacka Energi	18 591	14 896
Stockholm Exergi	45 760	45 646
Skellefteå Kraft	10 135	12 481
Habitek Förvaltning	7 794	7 500
Räntekollen	11 625	0
<b>Summa</b>	<b>373 373</b>	<b>279 605</b>

<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
<b>Summa:</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

## Underskrifter

Nacka den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021

\_\_\_\_\_  
Cecilia Halvars Öhrnell

\_\_\_\_\_  
Stig Holmquist

\_\_\_\_\_  
Carin Callerholm

\_\_\_\_\_  
Kenneth Blomqvist

\_\_\_\_\_  
Jan Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton Sweden AB  
Maria Johansson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn 2020

ID: 5235e580-9c51-11eb-8ef6-8f1a86022a1e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-04-13

## Underskrifter

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Carin Callerholm

ccallerholm@gmail.com

Signerat: 2021-04-13 14:37 BankID Carin Callerholm

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Kenneth Blomqvist

blomqvist\_kenneth@hotmail.com

Signerat: 2021-04-13 18:51 BankID KENNETH BLOMQVIST

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Cecilia Halvars Öhrnell

cecilia.halvars.ohrnell@aleris.se

Signerat: 2021-04-14 10:22 BankID Cecilia Halvars Öhrnell

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Stig Holmquist

stig@blankettdesign.se

Signerat: 2021-04-13 18:40 BankID STIG HOLMQUIST

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Jan Sjöstedt

janne.sjostedt@gmail.com

Signerat: 2021-04-13 20:28 BankID JAN SJÖSTEDT

Grant Thornton Sweden AB 5563569382

Maria Johansson

maria.johanson@se.gt.com

Signerat: 2021-04-22 15:07 BankID Maria Eva-Lotta

Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
149 Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn förhandsgranskning (2).pdf	757.7 kB	50df 60d5 9101 5e28 2e0a d48e d2cb 1fba a106 9928 b0ca 0bcf 1908 0781 3339 e510

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-04-13	14:13	Skapat   Jakob Svensson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2021-04-13	14:37	Signerat   Carin Callerholm, Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av Carin Callerholm. IP: 89.253.95.16
2021-04-13	18:40	Signerat   Stig Holmquist, Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av STIG HOLMQUIST. IP: 178.31.67.18



## Händelser

2021-04-13	18:51	Signerat   Kenneth Blomqvist, Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av KENNETH BLOMQVIST. IP: 89.253.95.7
2021-04-13	20:28	Signerat   Jan Sjöstedt, Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av JAN SJÖSTEDT. IP: 213.66.39.137
2021-04-14	10:22	Signerat   Cecilia Halvars Öhrnell, Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av Cecilia Halvars Öhrnell. IP: 188.151.145.190
2021-04-22	15:07	Signerat   Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 mitt 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping april 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	S1j3QlJwu-HJn2Xe1w_
Document	2012 RB digital.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johanson

## Signing parties

Maria Johanson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------	--------------------------	--------------	-------------------

## Activity log

### E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com

2021-04-22 15:01:51 CEST,

### Clicked invitation link Maria Johanson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-04-22 15:03:14 CEST,IP: 88.131.44.131

### Document viewed by Maria Johanson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-04-22 15:03:14 CEST,IP: 88.131.44.131

### Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson

Birth date: 1976/11/04,2021-04-22 15:08:47 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

