

Årsredovisning 2021

BRF THE VIEW

769630-9702



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF THE VIEW

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Äkta förening

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-13.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2018-07-04.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-26.

Styrelsens säte: Nacka kommun, Stockholms län

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Sicklaön 13:79, Nacka kommun.

Byggnationen av föreningens hus påbörjades 2016 och slutfördes under 2019.

Entreprenaden godkändes 2019-11-22

Slutbesked erhöles 2020-04-01.

Garantitiden löper tom 2024-04-15, med genomförande av 2-års garantibesiktning under 2021.

Ansvarstiden löper tom 2029-04-15

Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och byggherren Nacka 13:79 JV AB ägde rum 2020-02-01 varmed föreningens ekonomiska verksamhet startade.

Föreningens gatuadresser är Augustendalsvägen 21, 23, 25, 27, 31, 33, 35 och 37 samtliga med postnummer 131 52 Nacka Strand.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret via Bolander.

Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms gällande föreningens två hyresrättslokaler belägna på Augustendalsvägen 21.

Föreningens styrelse

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Vald t.o.m. stämman</u>
David Logg	Ordförande, ledamot	2021
Jonas Törnblom	Vice ordförande, ledamot	2021, avgått under året
Margareta Andersson Hartwig	Ledamot	2021
Kenneth Wilén	Ledamot	2021
Gunnar Enderlein	Ledamot	2021
Jan von Lichtenfeldt	Suppleant	2021
Anette Erdner	Suppleant	2021
Håkan Ekengren	Suppleant	2021
Leticia Velasquez	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas för upp till 2 år med nuvarande stadgar.

Styrelsen har under kalenderåret haft 15 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande sammanträde.

Firmateckning

Firma tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor KPMG AB
Thomas Kindblad	Föreningsrevisor
Thomas Holmström	Personlig suppleant till Föreningsrevisor

Valberedning

Lars Holmström sammankallande, samt Henrik Due och Mikael Sjölander.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Etcon Fastighetsteknik AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Avtal med leverantörer

Föreningens befintliga avtal som tidigare ingåtts av byggandestyrelsen har övertagits och omprövas allt efter att avtalstiderna går ut.

Föreningens avtal 2021-12-31 består främst av:

Avtalsområde

Ekonomisk Förvaltning	BoNea; som under året fusionerat med Nabo
Drift och Teknisk förvaltning med underavtal för:	Etcon Förvaltning AB Fastighetsstäd, Trädgårdsskötsel, Sprinkler, Brandskydd, Snöröjning
El	Fortum
Vatten & Återvinning	Nacka Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Bredbandstjänster	Ownit
Hissar	Kone
Garageportar	Assa
Fastighets Wifi (Gemensamma utrymmen)	AwiWo
Informationstavlor	AwiWo
Kameraövervakning	AwiWo

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:79 i Stockholm med en tomtareal om 10 588 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019.

Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad omfattande;

44 690	kvm (BTA), bruttoarea, som fördelar sig på
471	kvm (LOA), lokal area, utgörande 2 hyresrättslokaler
23 368	kvm (BOA), bostadsyta

Lägenhetsfördelning

20 stycken 1 rum och kök

69 stycken 2 rum och kök

104 stycken 3 rum och kök

66 stycken 4 rum och kök

9 stycken 5 rum och kök

268 lägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

163 vanliga bilplatser

74 platser avsedda för elbilsladdning

7 handikappanpassade parkeringsplatser

244 platser

22 MC platser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-10 digitalt med hjälp av Fastum, som tillhandahöll teknik, ordförande, sekreterare och rösträknare samt lokal för fysisk närvaro under beaktande av pandemirestriktioner. Över video deltog 49 röstberättigade samt 3 medlemmar närvarade i lokalen. Utöver ordinarie punkter på dagordningen antogs nya stadgar.

Föreningsaktiviteter under året

Ett omfattande arbete har bedrivits efter övertagandet avseende uppföljning av reklamationer, felanmälningar och garantifrågor gällande fastighetens lägenheter och gemensamma utrymmen. Styrelsens uppmärksamhet har även i ansenlig utsträckning fått ägnas åt upplåtelse av lägenheter i andra hand.

En ambition för styrelsen har varit att löpande informera medlemmarna om pågående arbete via 13 medlemsbrev och via föreningens hemsida brftheview.se. samt informationstavlor i trapphusentréer.

Underhåll och underhållsplan

Framtagande av underhållsplan pågår och kommer att färdigställas under 2022 kv1.

Utfört underhåll och investeringar

Investering i nätverk, wifi, informationsskärmar och kameraövervakning har under året genomförts för 1,05 mkr.

Antalet cykelplatser har utökats i cykelrummet vid Augustendalsvägen 37.

Förändringar i avtal

Föreningen har övergått till Fortum för elleveranser.

Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.

Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

ÅTGÄRD	PLANERAT ÅR	KOMMENTAR
Installation av bil- ladd boxar	2022	Avser komplettering av större antal platser. Investeringsstöd sökt hos Naturvårdsverket, föreningen inväntar svar.

Medlemsinformation

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 441 (447) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt (268 st) en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 63 (70) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas normalt av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp,

pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och

avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kr (år 2021: 47 600 kr).

Föreningens Ekonomi

Övergång till redovisningsprincip enligt K2 skedde 2020, vilket bl.a. innebar övergång till avskrivningsregler som speglar ett drift- och förvaltningsskede från ett byggnationsskede.

Ränte-, samt Drift- och underhållskostnader har de två första åren varit lägre än den ekonomiska planen med effekt att likviditet byggts upp.

Årsavgifter

Årsavgifterna utgick 2020 från ekonomisk plan. Den ekonomiska planen utgår från 2% årlig avgiftsökning, men ingen förändring har beslutats under år 2020 eller 2021. Värdena i den ekonomiska planen ses över i en långtidskalkyl. Under år 2022 sker översyn av medlemsavgifterna med hänsyn till bedömd utveckling av driftkostnader, underhållsplan, ränteutveckling och amorteringar samt övriga påverkande faktorer.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020
Nettoomsättning	21 189 208	19 242 355
Resultat efter fin. poster	-3 324 278	-474 153
Soliditet, %	85	84
Yttre fond	2 655 844	2 655 844
Taxeringsvärde	654 867 000	654 867 000
Bostadsyta, kvm	23 368	23 368
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	616	616
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 972	13 224
Belåningsgrad, %	15,33	15,54
Energikostnad kr/kvm	148,48	83,91
Sparande per kvm	374	441

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 681 940 000	-	-	1 681 940 000
Upplåtelseavgifter	6 171 500	-	-	6 171 500
Fond, yttre underhåll	2 655 844	-	-	2 655 844
Balanserat resultat	-1 635 759	-474 153	-	-2 109 912
Årets resultat	-474 153	474 153	-3 324 278	-3 324 278
Eget kapital	1 688 657 432	0	-3 324 278	1 685 333 154

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 109 912
Årets resultat	-3 324 278
Totalt	-5 434 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 701 845
Balanseras i ny räkning	-7 136 035
	-5 434 190

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		21 189 208	19 242 356
Rörelseintäkter		849 113	0
Summa rörelseintäkter		22 038 321	19 242 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-9 627 271	-6 117 794
Övriga externa kostnader	7	-954 229	-47 901
Personalkostnader	8	-374 134	-387 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 998 831	-10 980 611
Summa rörelsekostnader		-22 954 464	-17 533 508
RÖRELSERESULTAT		-916 143	1 708 847
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 408	59 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 425 543	-2 242 614
Summa finansiella poster		-2 408 135	-2 183 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 324 279	-474 153
ÅRETS RESULTAT		-3 324 279	-474 153

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 976 917 917	1 988 010 364
Maskiner och inventarier	11	129 067	84 700
Summa materiella anläggningstillgångar		1 977 046 983	1 988 095 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 977 046 983	1 988 095 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		376 001	12 368
Övriga fordringar	12	6 068 225	5 764 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	524 898	1 087 770
Summa kortfristiga fordringar		6 969 124	6 864 427
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 368 317	8 558 064
Summa kassa och bank		8 368 317	8 558 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 337 441	15 422 490
SUMMA TILLGÅNGAR		1 992 384 424	2 003 517 555

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 688 111 500	1 688 111 500
Fond för yttre underhåll		2 655 844	2 655 844
Summa bundet eget kapital		1 690 767 344	1 690 767 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 109 912	-1 635 759
Årets resultat		-3 324 278	-474 153
Summa fritt eget kapital		-5 434 190	-2 109 912
SUMMA EGET KAPITAL		1 685 333 154	1 688 657 432
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	240 160 000	245 725 000
Övriga långfristiga skulder		170 000	170 000
Summa långfristiga skulder		240 330 000	245 895 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		62 980 000	63 300 000
Leverantörsskulder		588 225	536 642
Skatteskulder		25 728	2 039 455
Övriga kortfristiga skulder		98 599	47 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 028 719	3 042 004
Summa kortfristiga skulder		66 721 270	68 965 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 992 384 424	2 003 517 555

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf The View har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, garage	3 383 989	2 991 631
Hysesintäkter, lokaler	707 563	248 560
Årsavgifter, bostäder	14 390 909	12 923 148
Öres- och kronutjämning	18	77
Övriga intäkter	3 555 843	3 078 940
Summa	22 038 321	19 242 356

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	332 559	155 164
Fastighetsskötsel	767 179	821 573
Snöskottning	68 445	14 223
Städning	5 432	91 190
Trädgårdsarbete	73 037	44 418
Övrigt	76 366	0
Summa	1 323 016	1 126 567

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	16 751	0
Bostäder	13 751	10 552
Bostäder VVS	7 781	19 860
Dörrar och lås/porttele	77 945	6 986
El	218 933	32 137
Fasader	3 665	0
Försäkringsskador	23 548	0
Garage och p-platser	91 199	9 314
Gård/markytor	0	10 829
Hissar	21 431	0
Lokaler	40 000	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	10 576	5 963
Reparationer	90 517	49 533
Soprum/miljöanläggning	8 186	13 221
Tak	9 412	15 029
Trapphus/port/entr	3 429	0
Tvättstuga	1 650	0
VA	21 094	3 875
Ventilation	25 895	21 620
Övriga gemensamma utrymmen	1 051 163	3 763
Summa	1 736 924	202 682

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	2 025 524	797 351
Sophämtning	603 150	448 121
Uppvärmning	1 444 130	1 163 430
Vatten	1 170 814	1 012 547
Summa	5 243 618	3 421 449

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	0	274 603
Arvode teknisk förvaltning	56 251	0
Bankkostnader	0	6 330
Bredband/Kabeltv	643 994	482 913
Fastighetsförsäkringar	276 781	231 935
Fastighetsskatt	308 670	308 730
Inkasso	0	1 557
Kontorsmaterial	0	1 323
Postbefordran	0	1 730
Serv.avg branschorg.	0	2 592
Skadedjursförsäkring	38 017	0
Styr.möte/stämma/städdag	0	19 362
Telekommunikation	0	3 594
Övr förvaltningskostnader	0	32 426
Summa	1 323 712	1 367 095

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	274 601	0
Förbrukningsmaterial	54 476	0
Juridiska kostnader	225 459	7 870
Konsultkostnader	0	6 216
Programvaror	7 663	0
Revisionsarvoden	30 455	30 000
Övriga förvaltningskostnader	361 575	3 815
Summa	954 229	47 901

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	64 894	92 573
Styrelsearvoden	309 240	294 630
Summa	374 134	387 203

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 424 562	2 142 889
Räntekostnader, byggnadskreditiv 2020	0	99 725
Övriga räntekostnader	981	0
Summa	2 425 543	2 242 614

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 998 966 775	0
Årets inköp	860 000	1 998 966 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 999 826 775	1 998 966 775

Ingående ackumulerad avskrivning	-10 956 411	0
Årets avskrivning	-11 952 448	-10 956 411
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 908 858	-10 956 411

Utgående restvärde enligt plan	1 976 917 917	1 988 010 364
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>803 721 991</i>	<i>803 721 991</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	484 000 000	484 000 000
Taxeringsvärde mark	170 867 000	170 867 000
Summa	654 867 000	654 867 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
----------------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	108 900	0
Inköp	90 750	108 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 650	108 900

Ingående ackumulerad avskrivning	-24 200	0
Avskrivningar	-46 383	-24 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 583	-24 200

Utgående restvärde enligt plan	129 067	84 700
---------------------------------------	----------------	---------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Fordran entreprenör - Nacka 13:79 JV AB	320 000	0
Nabo Klientmedelskonto	5 737 937	0
Skattefordringar	0	3 756 152
Skattekonto	10 288	2 008 137
Summa	6 068 225	5 764 289

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkr premier	216 010	205 930
Förvaltning	71 158	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 730	881 840
Summa	524 898	1 087 770

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2025-02-03	0,91 %	59 725 000	61 025 000
Nordea Hypotek	2024-02-02	0,79 %	62 000 000	62 000 000
Nordea Hypotek	2023-02-03	0,65 %	62 000 000	62 000 000
Nordea Hypotek	2022-02-03	0,62 %	62 000 000	62 000 000
Nordea Hypotek	2029-01-17	1,06 %	57 415 000	62 000 000
Summa			303 140 000	309 025 000
Varav kortfristig del			62 980 000	63 300 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	420 806	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 612 594	1 909 884
Uppvärmning	220 907	0
Utgiftsräntor	387 209	356 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 203	776 017
Summa	3 028 719	3 042 004

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000
Summa	310 000 000	310 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen genomför upphandling av Ekonomisk Förvaltning under början på året. Översyn av avtal för Teknisk Förvaltning sker parallellt.

Underskrifter

Nacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Logg
Ordförande

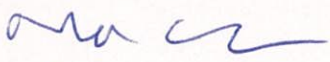
Gunnar Enderlein
Ledamot

Kenneth Wilén
Ledamot

Margareta Andersson Hartwig
Ledamot

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

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Föreningsvald revisor

Thomas Kindblad



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2022 19:31

SENT BY OWNER:

Louise Lönnqvist · 04.05.2022 11:18

DOCUMENT ID:

S1WZkBTkUq

ENVELOPE ID:

HyeWkrpk85-S1WZkBTkUq

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf The View.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNETH WILÉN wilen100@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 11:32 04.05.2022 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/02/1968) IP: 84.216.125.80
2. GUNNAR ENDERLEIN gunnar.enderlein@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 12:28 04.05.2022 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/08/1950) IP: 84.216.125.141
3. DAVID LOGG davidlogg@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 13:58 04.05.2022 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/09/1965) IP: 83.185.40.17
4. MARGARETA ANDERSSON HARTWIG ethaandersson@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 16:50 04.05.2022 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/04/1951) IP: 69.149.120.171
5. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	04.05.2022 19:31 04.05.2022 18:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/04/1986) IP: 213.65.75.56

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf The View org. nr 769630-9702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The View för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf The View för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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 trygghande 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:

- företaget 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.

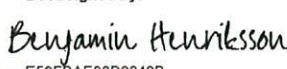
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

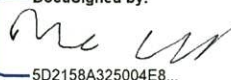
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den 4 maj 2022

KPMG AB

DocuSigned by:

 Benjamin Henriksson
 E59FBAE08B0249B...
 Autoriserad revisor

DocuSigned by:

 5D2158A325004E8...
 Thomas Kindblad
 Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8B97C1758F1042FF85EB59C6F5E22713	Status: Completed
Subject: 211231 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2021.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Benjamin Henriksson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	benjamin.henriksson@kpmg.se
	IP Address: 213.65.75.56

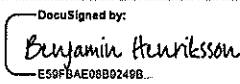
Record Tracking

Status: Original	Holder: Benjamin Henriksson	Location: DocuSign
5/4/2022 7:22:46 PM	benjamin.henriksson@kpmg.se	

Signer Events

Benjamin Henriksson
benjamin.henriksson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

ES09FAE08B0249B...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
benjamin.henriksson@kpmg.se
Using IP Address: 213.65.75.56

Timestamp

Sent: 5/4/2022 7:24:46 PM
Viewed: 5/4/2022 7:28:43 PM
Signed: 5/4/2022 7:33:48 PM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: adcf462b-c226-50f6-9a7e-aefe38813fd7
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/4/2022 7:28:30 PM

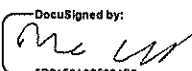
Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Thomas Kindblad

thomas@kindblad.se

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

5D2158A325004E8...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to thomas@kindblad.se
Using IP Address: 84.216.125.8
Signed using mobile

Sent: 5/4/2022 7:24:46 PM
Viewed: 5/4/2022 7:28:36 PM
Signed: 5/4/2022 7:27:23 PM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: c24259c8-5f08-52f1-9af3-fa06c36c89ce
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/4/2022 7:26:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/4/2022 7:26:36 PM
ID: a0ea8712-42c6-4bdc-b226-dbc03b764f10

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/4/2022 7:24:46 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/4/2022 7:26:36 PM
Signing Complete	Security Checked	5/4/2022 7:27:23 PM
Completed	Security Checked	5/4/2022 7:33:48 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.