

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utblicken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------|------------|
| Per-Olov Blomberg | Ordförande |
| Magnus Bågenholm | Ledamot |
| Kent Gravesen | Ledamot |
| Tommy Källback | Ledamot |
| Anders Melander | Ledamot |

| | |
|-------------------------|-----------|
| Per-Eric Anders Larsson | Suppleant |
| Bernt Nilsson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|--------------------------|----------------------|--------------|
| Jenny Kindvall | Auktoriserad revisor | J A Revision |
| Anders Slättås/suppleant | Auktoriserad revisor | J A Revision |

Valberedning

Mona Bessman Höglund Sammanställande
Bertil Boberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Kuttern 1 | 2009 | Täby |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

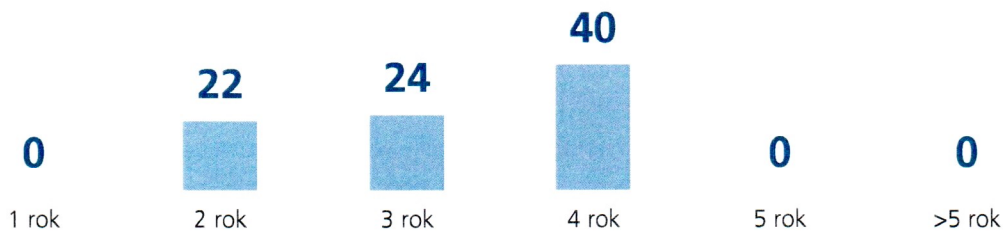
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 314 m², varav 6 909 m² utgör lägenhetsyta och 3 405 m² utgör lokalyta (garage och förråd).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------|------|-----------|
| Fasadvätt | 2023 | Vid behov |
| OVK Besiktning | 2023 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------|---------------------------------|
| Teknisk Förvaltning | FT Drift AB |
| Fastighets-/markskötsel | FT Drift AB |
| Snöröjning | FT Drift AB |
| Städning | FT Drift AB |
| Hissavtal | Sandbergs Hiss AB |
| Sophämtning | Ragn-Sells AB/SUEZ Recycling AB |
| El | Vattenfall AB/Ellevio AB |
| Fjärrvärme | EON Värme AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC AB |
| Ekonomisk Förvaltning | SBC AB |

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och balansräkningar.

Avskrivningskostnaderna enligt lag motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnader och medför att resultatet är negativt. I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot framtiden.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader: Driftskostnader, Kapitalkostnader och Avsättning till Framtiden.

Driftskostnader – kostnader som kan hänföras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och arvoden till styrelse och revisor.

Kapitalkostnader – räntor för föreningens lån.

Framtiden – utrymme för löpande amorteringar, extra amorteringar och framtida underhålls/slitagekostnader.

| Utfall | 2019 | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|-------------|------------|------------|
| Intäkter | 5 406 771 | 5 421 280 | 5 403 037 |
| Driftskostnader | - 2 045 969 | -2 050 262 | -2 150 767 |
| Kapitalkostnader | -1 563 004 | -1 733 481 | -1 839 052 |
| Framtiden | 1 797 798 | 1 637 537 | 1 413 218 |
| | | | |
| Avsättning till Fastighetsunderhåll | 863 625* | 863 625 | 863 625 |
| Motsvarar per kvm boyta | 125 kr | 125 kr | 125 kr |

* Förslag

Föreningens ekonomi och likviditet är god. Bostadsavgiften höjdes senast den 1 januari 2016 med 1%. Bostadsavgiften har därefter varit oförändrat vilket även gäller kommande året 2020.

Alla föreningens lån löper med fast ränta mellan 14 månader och drygt 8 år från bokslutsdatum. Alla 7 lånen har olika förfalloår med en vägd genomsnittlig räntebindningstid på 56 månader och en medelränta på 2,56 procent.

I månadsavgiften ingår bl a kostnad för uppvärmning, bredband, TV (basutbud), fast avgift för telefon samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

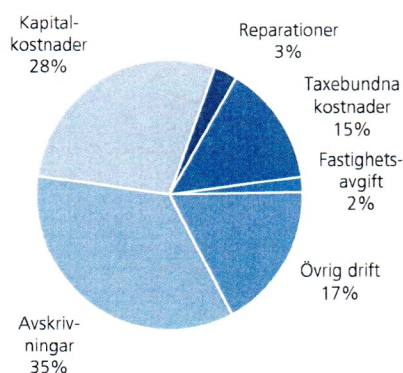
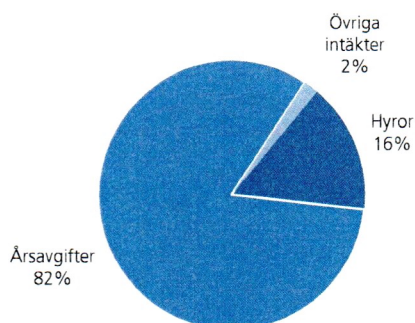
Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2017. Inga större underhållskostnader planeras de närmaste 5 åren.

Det är styrelsens uppfattning att föreningens ekonomi med nuvarande och något höjda räntenivåer fortsatt kommer att vara bra med årliga avgiftshöjningar på 0 - 2%.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 598 845 | 2 394 433 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 5 406 771 | 5 421 280 |
| Finansiella intäkter | 480 | 1 500 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 31 270 | 9 571 |
| | 5 438 521 | 5 432 351 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 045 969 | 2 050 262 |
| Finansiella kostnader | 1 563 484 | 1 734 981 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 77 329 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 27 105 | 42 446 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 255 847 | 2 322 921 |
| | 4 892 405 | 6 227 938 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 144 961 | 1 598 845 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 546 116 | -795 588 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningens fastighet räknas enligt skatteverket som ett hyreshus. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften (bostadslägenheterna) de första fem åren (fram till och med 2016) och de därpå följande fem åren (2017-2021) betalas halv avgift. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån på drygt 10,6 mkr omförhandlades i februari. Efter en extra amortering på 620 tkr blev det två nya lån på 3,0 respektive 7,0 mkr med räntefixeringstid på 2 respektive 9 år. De nya räntesatserna innebar en sänkning av föreningens räntekostnader med närmare 130 000 kr på årsbasis.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året. Tre nyhetsbrev har skickats till medlemmarna med allmän information. Dessemellan skickas också e-post med aktuell information ut till alla utom några få som inte har tillgång till internet. De får i stället uppgifterna i postlådan.

7 lägenheter har bytt ägare under året, 5 i hus 1 (Kuttervägen 8) och 2 i hus 2 (Kuttervägen 4). Nya medlemmar får ett "Välkomstbrev" och om de så önskar, ett kort möte med någon ur styrelsen i samband med inflyttningen.

Föreningen har infört nya rutiner för att hantera personuppgifter för att uppfylla den nya personuppgiftslagen, GDPR. Rutiner för hantering av personuppgifter finns att ladda hem på vår gemensamma hemsida.

Den 5-åriga garantitiden gick ut under 2016 och ärenden har nu rättats till. Efter garantitiden gäller en ansvarstid för JM under ytterligare 5 år, dvs till och med 2021-05-14.

Efter förslag från flera medlemmar skapades 2017 ett bibliotek av böcker som har donerats för allas trevnad. Biblioteket har placerats i nedre garaget i ett stort utrymme innanför det som är benämnt Cykelrum. Biblioteket nyttjas frekvent av medlemmarna.

Medlemmarna uttrycker ofta att man trivs väl och är nöjda med kontakter och insatta åtgärder. Årets sommarknyttis i trädgården ägde rum den 27 augusti.

På det hela taget har året varit gott för föreningen vad gäller såväl ekonomi som den fysiska fastigheten, inga stora händelser har inträffat, allt har gått sin gilla gång.

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna uppgå till minst 25 kr/kvm boarea (173 tkr totalt). Styrelsen föreslår dock att avsättningen tills vidare görs med 125 kr/kvm boarea (864 tkr totalt), då avsättningen de första åren varit för låg.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² boyta | 647 | 647 | 647 | 645 |
| Lån/m ² boyta | 8 694 | 8 876 | 9 212 | 9 280 |
| Elkostnad/m ² boyta | 54 | 54 | 52 | 50 |
| Värmekostnad/m ² boyta | 27 | 31 | 23 | 33 |
| Vattenkostnad/m ² boyta | 20 | 19 | 19 | 23 |
| Kapitalkostnader/m ² boyta | 226 | 251 | 267 | 307 |
| Resultat exkl. avskrivningar/m ² boyta | 260 | 237 | 205 | 201 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 77 | 77 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -146 | -307 | -523 | -545 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 405 | 5 421 | 5 395 | 5 412 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 909 m² bostäder och 3 405 m² lokaler (garage och förråd).

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 72 918 000 | 0 | 0 | 72 918 000 |
| Upplåtelseavgifter | 144 712 000 | 0 | 0 | 144 712 000 |
| Fond för yttre underhåll | 3 972 675 | 0 | 863 625 | 3 109 050 |
| S:a bundet eget kapital | 221 602 675 | 0 | 863 625 | 220 739 050 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -6 775 621 | 0 | -1 170 255 | -5 605 367 |
| Årets resultat | -146 368 | -146 368 | 306 630 | -306 630 |
| S:a ansamlad förlust | -6 921 989 | -146 368 | -863 625 | -5 911 996 |
| S:a eget kapital | 214 680 686 | -146 368 | 0 | 214 827 054 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -146 368 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 775 621 |
| summa balanserat resultat | -6 921 989 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -172 725 |
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -690 900 |
| att i ny räkning överförs | -7 785 614 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 405 271 | 5 420 808 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 500 | 471 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 406 771 | 5 421 280 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 772 481 | -1 776 356 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -160 787 | -160 692 |
| Personalkostnader | Not 6 | -112 701 | -113 214 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 944 166 | -1 944 166 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 990 135 | -3 994 428 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 416 636 | 1 426 852 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 480 | 1 500 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 563 484 | -1 734 981 |
| Summa finansiella poster | | -1 563 004 | -1 733 481 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -146 368 | -306 630 |
| ÅRETS RESULTAT | | -146 368 | -306 630 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 273 514 242 | 275 445 282 |
| Inventarier | Not 9 | 94 224 | 107 350 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 273 608 466 | 275 552 632 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 273 608 466 | 275 552 632 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 910 | 1 858 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 068 803 | 1 529 854 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 141 883 | 112 376 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 212 596 | 1 644 088 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 180 170 | 175 457 |
| Summa kassa och bank | | 180 170 | 175 457 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 392 766 | 1 819 545 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 276 001 232 | 277 372 177 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 217 630 000 | 217 630 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 3 972 675 | 3 109 050 |
| Summa bundet eget kapital | | 221 602 675 | 220 739 050 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 775 621 | -5 605 367 |
| Årets resultat | | -146 368 | -306 630 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 921 989 | -5 911 996 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 214 680 686 | 214 827 054 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 59 395 373 | 50 218 276 |
| Summa långfristiga skulder | | 59 395 373 | 50 218 276 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 672 898 | 11 105 842 |
| Leverantörsskulder | | 188 077 | 121 228 |
| Skatteskulder | | 208 366 | 199 390 |
| Övriga skulder | | 31 165 | 30 520 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 824 667 | 869 867 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 925 173 | 12 326 847 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 276 001 232 | 277 372 177 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 464 139 | 4 467 866 |
| Hyror parkering | 86 767 | 77 370 |
| Hyror garage | 755 710 | 754 401 |
| Hyror förråd | 3 600 | 3 600 |
| Varmvattenintäkter | 92 341 | 105 122 |
| Överlåtelse/pantsättning | 0 | 10 553 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 713 | 1 896 |
| Öresutjämning | 1 | 0 |
| | 5 405 271 | 5 420 808 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter | 1 500 | 471 |
| | 1 500 | 471 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 69 566 | 67 451 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 75 359 | 56 034 |
| | Snöröjning/sandning | 49 049 | 65 911 |
| | Städning entreprenad | 102 080 | 100 939 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 17 437 | 16 848 |
| | Hissbesiktning | 14 545 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 390 | 0 |
| | Gård | 3 261 | 5 656 |
| | Serviceavtal | 36 000 | 37 538 |
| | Förbrukningsmateriel | 28 925 | 3 490 |
| | | 398 612 | 353 867 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 1 554 | 0 |
| | Tvättstuga | 0 | 2 317 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 854 |
| | Entré/trapphus | 44 794 | 10 069 |
| | VVS | 31 017 | 6 667 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 3 638 | 10 102 |
| | Ventilation | 14 913 | 0 |
| | Elinstallationer | 11 282 | 0 |
| | Hiss | 9 817 | 25 871 |
| | Tak | 0 | 3 506 |
| | Fasad | 0 | 36 250 |
| | Garage/parkering | 17 064 | 4 625 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 14 947 | 4 238 |
| | Vattenskada | 7 345 | 0 |
| | | 156 371 | 104 499 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 0 | 110 000 |
| | | 0 | 110 000 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 373 057 | 375 988 |
| | Värme | 184 254 | 211 190 |
| | Vatten | 140 558 | 132 763 |
| | Sophämtning/renhållning | 110 134 | 102 941 |
| | | 808 003 | 822 882 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 72 648 | 61 724 |
| | Självrisk | 5 434 | 0 |
| | Kabel-TV | 223 216 | 223 216 |
| | | 301 298 | 284 940 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 108 198 | 100 168 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 772 481 | 1 776 356 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 4 437 | 4 463 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 18 000 | 17 000 |
| | Föreningskostnader | 4 606 | 4 438 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 638 |
| | Förvaltningsarvode | 102 289 | 94 184 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 15 782 | 22 402 |
| | Administration | 15 223 | 10 870 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 847 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | Övriga driftskostnader | 0 | 400 |
| | | 160 787 | 160 692 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 93 000 | 91 000 |
| | Sociala kostnader | 19 701 | 22 214 |
| | | 112 701 | 113 214 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 931 040 | 1 931 040 |
| | Inventarier | 13 126 | 13 126 |
| | | 1 944 166 | 1 944 166 |



| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 285 580 000 | 285 580 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 285 580 000 | 285 580 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -10 134 718 | -8 203 678 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 931 040 | -1 931 040 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -12 065 758 | -10 134 718 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 273 514 242 | 275 445 282 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 57 237 783 | 57 237 783 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 125 903 000 | 105 272 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 60 000 000 | 43 000 000 |
| | | 185 903 000 | 148 272 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 181 000 000 | 144 000 000 |
| | Lokaler | 4 903 000 | 4 272 000 |
| | | 185 903 000 | 148 272 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 131 263 | 53 934 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 77 329 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 131 263 | 131 263 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -23 913 | -10 786 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -13 126 | -13 126 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -37 039 | -23 912 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 94 224 | 107 351 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 100 512 | 99 466 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 964 791 | 1 423 388 |
| | Avräkning övrigt | 3 500 | 7 000 |
| | | 2 068 803 | 1 529 854 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|--|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | | 31 071 | 5 192 |
| | Kabel-TV | | 37 203 | 37 203 |
| | Förvaltningsarvode | | 29 584 | 28 816 |
| | Varmvatten | | 35 275 | 41 165 |
| | Serviceavtal | | 8 750 | 0 |
| | | | 141 883 | 112 376 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | | 3 109 050 | 2 245 425 |
| | Reservering enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 863 625 | 863 625 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | | 3 972 675 | 3 109 050 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|---------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | 2019-12-31 | 2018-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 1,520 % | 5 375 000 | 5 475 000 | 2023-04-30 |
| | Handelsbanken | 2,370 % | 9 575 000 | 9 675 000 | 2025-09-30 |
| | Handelsbanken | 2,020 % | 10 675 000 | 10 775 000 | 2026-09-30 |
| | SBAB | 3,460 % | 14 533 271 | 14 619 118 | 2022-04-29 |
| | Swedbank | 0,850 % | 2 925 000 | 0 | 2021-02-25 |
| | Swedbank | 3,560 % | 10 060 000 | 10 140 000 | 2024-02-23 |
| | Swedbank | 1,800 % | 6 925 000 | 10 640 000 | 2028-02-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 60 068 271 | 61 324 118 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -672 898 | -11 105 842 | |
| | | | 59 395 373 | 50 218 276 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | | 68 000 000 | 68 000 000 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

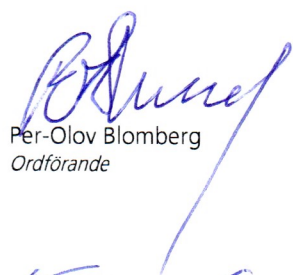
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 4 621 | 4 503 |
| Städning entreprenad | 6 368 | 6 204 |
| El | 81 441 | 79 670 |
| Värme | 21 924 | 33 316 |
| Sophämtning | 1 796 | 1 715 |
| Extern revisor | 17 000 | 16 000 |
| Arvoden | 93 000 | 91 000 |
| Sociala avgifter | 29 200 | 28 600 |
| Ränta | 113 617 | 138 891 |
| Avgifter och hyror | 454 412 | 449 172 |
| Fastighetsskötsel beställning | 0 | 6 424 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 12 309 |
| Förvaltningsarvode | 988 | 963 |
| Reparation VVS | 0 | 1 100 |
| Förbrukningsmaterial | 300 | 0 |
| | 824 667 | 869 867 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 2 / 3 2020



Per-Olov Blomberg
Ordförande



Magnus Bågenholm
Ledamot



Kent Gravesen
Ledamot



Tommy Källbäck
Ledamot



Anders Melander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2020



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utblicken 1

Org.nr 769620-5967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utblicken 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utblicken 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

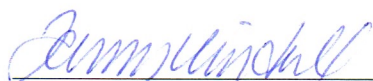
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2020



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor