



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Utsikten i Kungsbäcka



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kungsbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

#### Styrelsen

Nils Bonde Nilsson	Ordförande	
Gunnar Örnmark	Vice ordförande	Fastighetsansvarig
Marianne Johansson	Sekreterare	
Kenneth Carlsson	Kassör	
Adam Bryngemark	Ledamot	Kommunikationsansvarig
Mathias Hallgren	Suppleant	
Käthe Olsson	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Adam Bryngemark, Mathias Hallgren, Marianne Johansson, Nils Bonde Nilsson och Käthe Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
Maya Söderström	Suppleant Extern	PwC

## Valberedning

Lars Börjesson  
Roy Hansson

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Extra föreningsstämma hölls 2020-02-09 med anledning av installation elbilsaddning, 64 garageplatser.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 3:68	2014	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

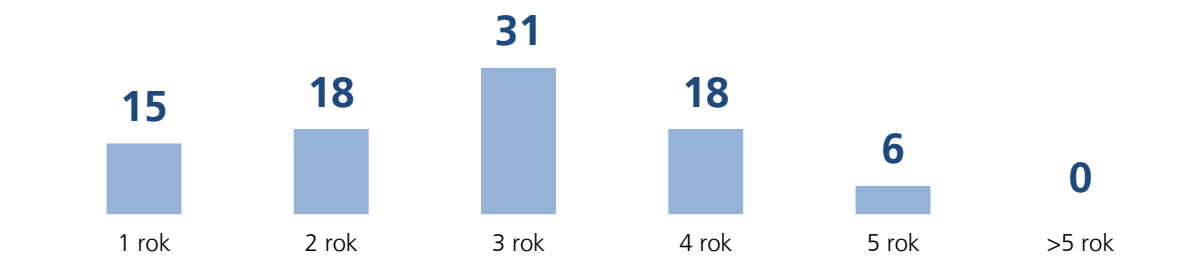
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 860 m<sup>2</sup>, varav 7 140 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 720 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Gäst/styrelserum

## Kommentar

300,-/natt

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Kungsriket i Kba
Ekonomisk förvaltning	SBC
Digital avläsning	EcoGuard
Elavtal	Ellevio
Låsmed	Lås & Säkerhet fd "Kba Lås"
Parkeringsavtal	Aimo park

## Övrig information

Pandemin har begränsat våra årliga sammankomster. Kommande årsmöte under maj månad kommer troligen att hållas utomhus liksom föregående år.

Styrelsen har sammanställt ett dokument med fördelning av ansvar och arbetsuppgifter för ledamöter till vägledning för Valberedningen.

Vid senaste fastighetstaxeringen fastställdes taxeringsvärdet till 163 Mkr varav mark 35 Mkr. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

Fastighetsskatt kommer däremot att tas ut för garaget och blev 50 Tkr efter omprövning av värdet. Omprövningen ger en årlig sänkning med 10 Tkr.

Ett nyförhandlat elavtal med Ellevio löper under 3 år med ett fast pris. Totalpriset inklusive skatter och moms har sänkts från ca 1,40 till ca 1,24 kr/kWh. Medlemmarna betalar för närvarande 1,80 kr/kWh, på egen förbrukning, med syfte att låta mellanskillnaden finansiera våra nya digitala elmätare och övergången till gemensam el. Investeringen beräknas återbetalad 2022-12-31 varefter priset sänks till gällande taxa.

Styrelsen följer ett "körschema" när föreningen presenteras för nya medlemmar.

Föreningens låneskuld till Handelsbanken kommer fortsatt amorteras och styrelsens målsättning är att nå 10.000 kr/m2 senast 2030. Amorteringen blir ett kapitaltillskott från medlemmarna, dvs sparande, omräknat efter respektive andelstal för varje lägenhet.

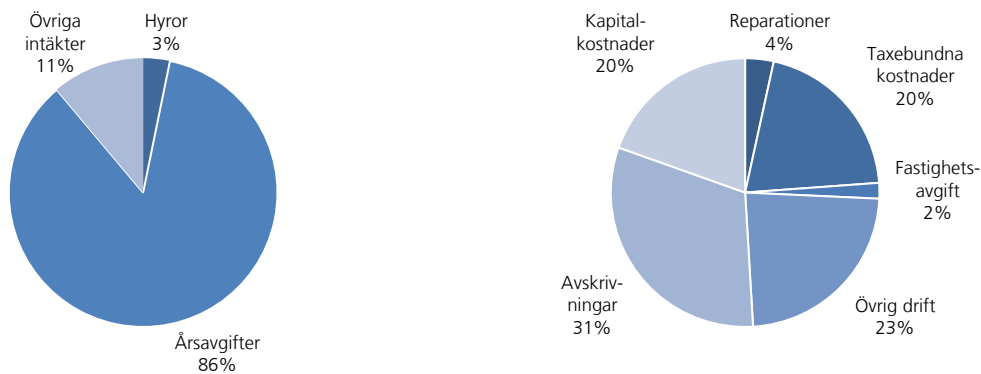
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 927 822</b>	<b>2 123 876</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 350 946	5 907 308
Finansiella intäkter	197	109
Minskning kortfristiga fordringar	0	234 317
Kapitaltillskott	495 600	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	343 470
	<b>6 846 743</b>	<b>6 485 204</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 528 986	2 524 817
Finansiella kostnader	1 007 487	1 031 442
Ökning av materiella anläggningstillgångar	753 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	47 956	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	3 125 000
Minskning av kortfristiga skulder	20 443	0
	<b>7 357 997</b>	<b>6 681 259</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 416 567</b>	<b>1 927 822</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-511 254</b>	<b>-196 055</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Elbilsaddning har installerats på samtliga garageplatser med bidrag på 50 %, enligt beslut på Extrastämma 20-02-09, 66 % är aktiverade.
- Amortering med 3 Mkr på lån från Handelsbanken under året innebär att låneskulden uppgår till 85.625.000 kr motsvarande 11.991kr/m<sup>2</sup>.
- Omförhandlat elavtal med Ellevio motsvarar en sänkning av den totala elkostnaden med 11 %, se vidare detaljer under övrig information.
- Efter vår begäran om omprövning blir det nya fastighetstaxeringsvärdet för garaget 5 Mkr, en sänkning med 17 %.
- Lektugorna mellan husen har demonterats pga förfall och ersätts i ett kommande projekt med sittmöjlighet.
- Dörrautomatiken till förrådets ytterdörrar mellan husen har nedmonterats i syfte att användas som reservdelar till övriga dörrar vid behov. (Dessa dörrar används sällan, och kostnad för service av öppningsautomatik kan ej motiveras)
- Tre beröringsfria handspritsautomater är placerade i varje trappuppgång.
- Skalskyddet omfattar nu 6 övervakningskameror efter att ytterligare en övervakningskamera har monterats inåt i garaget. .
- I miljöhusen har kärlen för matavfall placerats under ventilationsfläkten i syfte att minska den dåliga lukten i husen.
- Hämtningsfrekvensen för tömning av glaskärlen har utökats till varje vecka liksom papp och metall
- Föreningens befintliga julbelysning har satts upp i totalt fyra träd mellan husen.
- En kraftig ficklampa har placerats i garaget till höger om garageporten i syfte att fungera som nödbelysning vid ett eventuellt strömavbrott.
- Låssmed har bytts från Byggbeslag till Lås & Säkerhet då ledtiderna behöver kortas, därav valde vi en lokal leverantör.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten & el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	762	764	753	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	31	30	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 992	12 412	12 850	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	16	22	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	31	49	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	33	53	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	114	116	138	0
Soliditet (%)	76	75	74	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 194	760	987	0
Nettoomsättning (tkr)	6 253	5 882	5 729	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 140 m<sup>2</sup> bostäder och 1 720 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	247 209 700	0	0	247 209 700
Upplåtelseavgifter	15 545 300	0	0	15 545 300
Kapitaltillskott	4 980 260	495 600	0	4 484 660
Fond för yttre underhåll	2 604 057	489 000	-289 943	2 405 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>270 339 317</b>	<b>984 600</b>	<b>-289 943</b>	<b>269 644 660</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	645 755	-489 000	1 050 224	84 531
Årets resultat	1 194 489	1 194 489	-760 281	760 281
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 840 244</b>	<b>705 489</b>	<b>289 943</b>	<b>844 812</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>272 179 561</b>	<b>1 690 089</b>	<b>0</b>	<b>270 489 472</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 194 489
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 134 755
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-489 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 840 244</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 840 244</b>
----------------------------------	------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 252 784	5 882 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 162	24 946
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 350 946</b>	<b>5 907 308</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 236 987	-2 232 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 929	-170 190
Personalkostnader	Not 6	-115 070	-121 896
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 620 180	-1 590 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 149 166</b>	<b>-4 115 694</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 201 780</b>	<b>1 791 614</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 007 487	-1 031 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 007 290</b>	<b>-1 031 333</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 194 489</b>	<b>760 281</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 194 489</b>	<b>760 281</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	357 273 776	358 140 831
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>357 273 776</b>	<b>358 140 831</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>357 273 776</b>	<b>358 140 831</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7 803	7 807
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 337 948	1 801 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 345 751</b>	<b>1 809 050</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	169 000	169 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>169 000</b>	<b>169 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 514 751</b>	<b>1 978 050</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>358 788 527</b>	<b>360 118 880</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		262 755 000	262 755 000
Kapitaltillskott		4 980 260	4 484 660
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 604 057	2 405 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>270 339 317</b>	<b>269 644 660</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		645 755	84 531
Årets resultat		1 194 489	760 281
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 840 244</b>	<b>844 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>272 179 561</b>	<b>270 489 472</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	44 500 000	77 625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 500 000</b>	<b>77 625 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 125 000	11 000 000
Leverantörsskulder		188 552	479 077
Skatteskulder		100 000	3 960
Övriga skulder		70 692	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	624 722	521 372
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 108 966</b>	<b>12 004 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>358 788 527</b>	<b>360 118 880</b>

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Laddboxar	25 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 441 227	5 452 239
Hyror lokaler	53 148	52 307
Hyror parkering	129 163	123 650
Hyror garage	21 163	19 920
Kabel-TV intäkter	315 744	315 744
Varmvattenintäkter	1 009	-87 014
Elintäkter	172 276	0
Elintäkter moms	86 854	0
Gästlägenhet	32 100	5 400
Öresutjämning	100	116
	<b>6 252 784</b>	<b>5 882 362</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	9 483
Försäkringsersättning	77 660	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 193
Övriga intäkter	20 502	12 270
	<b>98 162</b>	<b>24 946</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	286 326	348 062
	Fastighetsskötsel beställning	16 354	15 264
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 481	19 971
	Snöröjning/sandning	6 827	14 056
	Städning enligt beställning	26 807	1 772
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 025
	Hissbesiktning	3 606	4 560
	Bevakning	14 899	0
	Gemensamma utrymmen	62 772	0
	Garage/parkering	3 750	2 500
	Sophantering	4 000	0
	Gård	3 546	0
	Serviceavtal	24 800	16 470
	Förbrukningsmateriel	34 273	4 713
	Teleport/hissanläggning	7 875	7 875
	Störningsjour och larm	0	22 630
		<b>517 315</b>	<b>459 897</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	61 508	0
	Tvättstuga	2 301	3 007
	Entré/trapphus	2 916	48 233
	Lås	6 275	11 536
	Installationer	40 924	0
	VVS	788	10 146
	Ventilation	12 650	19 879
	Elinstallationer	1 556	10 419
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 444	8 707
	Bredband	0	8 105
	Hiss	17 445	16 631
	Balkonger/altaner	12 750	253
	Mark/gård/utemiljö	5 250	0
	Garage/parkering	7 852	23 022
		<b>174 659</b>	<b>159 938</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	235 568
	Garage/parkering	0	54 375
		<b>0</b>	<b>289 943</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	391 603	144 211
	Värme	275 658	272 796
	Vatten	275 860	290 758
	Sophämtning/renhållning	107 613	110 998
	Grovsopor	0	3 836
		<b>1 050 734</b>	<b>822 600</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 424	86 865
	Kabel-TV	0	409 528
	Bredband	332 816	0
		<b>398 240</b>	<b>496 393</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 040</b>	<b>3 960</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 236 987</b>	<b>2 232 731</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	3 494
	Medlemsinformation	2 790	3 125
	Tele- och datakommunikation	1 741	675
	Inkassering avgift/hyra	2 250	850
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	-3 125
	Föreningskostnader	3 572	16 416
	Styrelseomkostnader	412	2 371
	Fritids- och trivselkostnader	6 450	2 041
	Förvaltningsarvode	96 752	103 721
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	12 938
	Administration	3 805	9 732
	Korttidsinventarier	18 965	7 093
	Konsultarvode	5 932	3 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	7 110
		<b>176 929</b>	<b>170 190</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 400	101 000
	Sociala kostnader	18 670	20 896
		<b>115 070</b>	<b>121 896</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 503 233	1 503 233
	Förbättringar	116 947	87 644
		<b>1 620 180</b>	<b>1 590 877</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	363 212 212	362 759 212
	Nyanskaffningar	753 125	453 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>363 965 337</b>	<b>363 212 212</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 071 381	-3 480 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 620 180	-1 590 877
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 691 561</b>	<b>-5 071 381</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>357 273 776</b>	<b>358 140 831</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	58 183 406	58 183 406
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		<b>163 000 000</b>	<b>163 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	158 000 000	158 000 000
	Lokaler	5 000 000	5 000 000
		<b>163 000 000</b>	<b>163 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	54 381	421
	Klientmedel hos SBC	1 247 567	1 758 822
	Fordringar	36 000	42 000
		<b>1 337 948</b>	<b>1 801 243</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 405 000	815 000
	Reservering enligt stadgar	489 000	1 590 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-289 943	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 604 057</b>	<b>2 405 000</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,380 %	32 125 000	32 125 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,090 %	25 500 000	26 500 000	2022-06-30
Handelsbanken	0,000 %	0	10 000 000	Löst
Handelsbanken	1,070 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-01
Handelsbanken	0,640 %	8 000 000	0	2021-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>85 625 000</b>	<b>88 625 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 125 000	-11 000 000	
		<b>44 500 000</b>	<b>77 625 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 625 000 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	96 375 000	96 375 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	4 267	5 636
Avgifter och hyror	620 455	515 736
	<b>624 722</b>	<b>521 372</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under våren kompletterar vi med utemöbler mellan husen. Dessa kommer att vara av sådan modell som medger säkert avstånd mellan oss.
- Plantering av buskar runt våra hus, enligt kommande förslag från Hjälmeskulla, presenteras i proposition på Årsmötet
- Fem-årsbesiktningen är planerad att ske i maj 2021. Föreningen kommer att anlita licensierad besiktningsman för detta.
- Styrelsen har fastställt budget för 2021. Den visar att föreningens intäkter uppgår till 6,65 Mkr med ett resultat efter avskr. på 1,36 Mkr
- Styrelsen planerar att tills vidare fortsätta med extra amorteringar på 2 Mkr utöver löpande amorteringar på 1 Mkr.
- Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

KUNGSBACKA den 31 3 2021

  
Nils Bonde Nilsson  
Ordförande

  
Gunnar Örnmark  
Vice ordförande

  
Marianne Johansson  
Sekreterare

  
Kenneth Carlsson  
Kassör

  
Adam Bryngemark  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2021



Viktor Bengtsson  
Extern revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kungsbäcka, org.nr 769628-5456

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kungsbäcka för år 2020.

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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kungsbacka för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-04-14  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)