

# Årsredovisning 2020

## Brf Utsikten i Norrtälje

Org nr 769618-6373

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Utsikten i Norrtälje, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen innehar sedan 2010-04-12 äganderätten till fastigheten Församlingshemmet 1, Norrtälje kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen innefattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren. Årsavgifterna från medlemmarna skall finansiera kommande förvaltning, drift, underhåll och kapitalkostnader.

Styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Styrelsens mål är att resultatet skall ligga runt 0 sett över en rullande 5-årsperiod, att säkerställa en betryggande likviditet är dock det viktigaste.

### Ekonomin under året

Föreningen redovisar under året ett överskott före bokslutsdispositioner på 96 tkr att jämföra med 2019 då det uppgick till 10 tkr. Resultatet är något bättre än budget med avvikelser som sammantaget är att betrakta som marginella.

Föreningens lån uppgår till 39 731 618 kr 2020-12-31. Lånen består av fyra lån. Två av lånen har en bindningstid på tre år och ett på två år. Det kvarvarande energilånet löper på 3-månaders rörlig ränta. Alla lån har en ränta på mindre än 0,90 %. Styrelsen har valt att binda lånen utöver energilånet beroende av rådande räntenivå för dessa 3 lån. Totala räntekostnaden under 2020 uppgick till 396 889 kr.

Avskrivningar görs komponentbaserat med belopp som motsvarar tillgångarnas förslitning och ekonomiska livslängd och följer den s k K3-regeln och redovisas i not 1. Dessa avskrivningar summeras upp på förvaltningsområde och redovisas sedan som avskrivningar byggnader, fastighetsförbättringar, energibesparande åtgärder samt installationer. Avsättning för yttre underhåll har budgetats varje år till 60 000 kr. Amorteringsmål av föreningens lån är 350 000 kr/år.

Styrelsen föreslår att från årets resultat samt balanserade vinstmedel överföra 60 000 kr till fonden för yttre underhåll i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. Efter stämmans beslut uppgår det egna fria kapitalet till sammanlagt 259 tkr. Se vidare förslag till resultatdisposition.

### **Gjorda investeringar och projekt. 2012-2020**

Styrelsen har efter övertagandet av fastigheten kontinuerligt investerat i energieffektiviseringar, driftoptimering, inomhusklimat, vattenrening, solceller och möjlighet till laddning av elbilar. Investeringar har motiverats av minskade driftskostnader, en förbättrad boendemiljö och ökad säkerhet.

Bland de investeringar och projekt som genomförts mellan åren 2013 - 2020 kan nämnas:

- Intrimning av de tekniska installationerna med system för löpande uppföljning och styrning av värme och elförbrukning.
- Individuell mätning av förbrukning (el och varmvatten).
- Ombyggnader av ventilationssystemet.
- Installation av solceller samt möjligheteter för laddning av elbilar.
- Vattenrening.
- Telias bredbandsuppkoppling har uppdaterats.
- Wifi-uppkopplade brandvarnare inklusive en ökad brandsäkerhet SBA (systematiskt brandskyddsarbete).
- Luftvärmepumparna i alla fem trapphus slutfördes under 2020.

### **Planerade investeringar och projekt för kommande år**

- Fastighetens olika delar kommer att besiktigas. En 10 års besiktning som ger en översikt över fastighetens "hälsotillstånd". Ett underlag för att underhållsplanen skall vara aktuell.
- En förnyad energideklaration genomförs.
- Ombyggnad av ventilationssystemet i lokalen.
- Dagvattensystemet förstärks/utreds för att förhindra översvämningar vid kraftigt regn.
- Utredda ny utrustning för individuell mätning (el, VV).
- Saneringsåtgärder för att förbättra driften av hissarna.
- Driftsätta kameraövervakning av garagedriften.
- Genomföra utbildning SBA.
- Etablering av boendeutskott och trapphusansvariga.
- Årlig genomgång av alla lägenheter för att säkerställa de delar i bostäderna som styrelsen ansvarar för enligt stadgarna och myndighetskrav.

### **Förvaltning**

**Fastum AB i Uppsala** handlägger den ekonomiska förvaltningen och har ansvaret för medlems-, lägenhets- och pantförskrivningsregister. Lägenhetsinnehavarna ansvarar för att uppgifterna i medlemsregistret hålls uppdaterade med korrekta uppgifter. Detta sker via Fastum direkt eller i kontakt med Fastum.

Avgiftsunderlag till Fastum för de enskilda lägenhetsinnehavarna ansvarar styrelsen för. I detta innefattas uppföljning av lägenheternas förbrukning av el/VV samt fördelningar av räntor och amortering på respektive lägenhet.

Fastighetsförvaltningen utförs av **Sweax** och innefattar i huvudsak fastighetsjour, städning och rondering. Övriga tjänster från Sweax görs via avrop.

Vid fel i fastigheten görs anmälan till Sweax.

Vardagstid: 07:00-16:00

Felanmälan handhas av Sweax tel. 0176-279 220 eller hemsida [www.sweax.se](http://www.sweax.se).

Jourtid: Vardagar 16:00-07:00, samt lördag, söndag och helg.

Sweax fastighetsjour tel. 08-564 216 74. Vid mindre brådskande fel går det att använda [www.sweax.se](http://www.sweax.se)

Den **tekniska förvaltningen** (el, VVS, bygg) har avtalats med U-Con (ett avropsavtal). Löpande underhålls- och serviceavtal finns för garageport (Hörmann), hissar (Roslagens Hiss), fastighetsnät inklusive basutbud TV (Telia), lås (Norrtälje låsservice) samt serviceavtal för mer specifika tekniska komponenter som IVT-värmepump, luftvärmepumpar i trapphus och e-Gain.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med 5 trapphus. Fastigheten har 43 bostadsrätter samt källarvåning med 35 garageplatser samt 2 förråd för uthyrning. Lägenhetsförråd finns till i garageplan för anvisade lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 566 kvm. I fastigheten finns vidare en lokal i gatuplan med en total uthyrningsbar yta om 187 kvm. Hyresavtal finns med Skärgårdens Trafikskola AB med kontraktstid på 3 år från 1 december 2019. Verksamheten består av kontor och trafikskola.

Vid årsskiftet 2020/2021 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årsskiftet 2020/2021 69 medlemmar. Under året har sex överlåtelser skett. Styrelsen har vidare under 2020 beviljat tillstånd till andrahandsuthyrning av två lägenheter.

Garaget var vid årsskiftet 2020/2021 helt uthyrt med 33 platser till medlemmarna och två till extern hyresgäst. Två av garageplatserna har förhyrts med laddning av el-bil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår inte en kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Medlemmarna uppmanas att komplettera sina hemförsäkringar med ett bostadsrättstillägg. Utöver fastighetsförsäkringen finns även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### **Avgifter**

Styrelsen har i enlighet med stadgarna infört dubbla andelstal för bostadsrätterna, ett för drift och ett för kapital enligt beslut på årsstämman 2012. Beslutet möjliggör för medlemmar att göra frivilliga kapitaltillskott årsvis. Detta har hittills utnyttjats av tre medlemmar. Kapitaldelen innefattar räntor och amortering.

Avgifter är uppdelade på kapitalkostnader, driftskostnader, el, varmvatten, samt den kollektiva avgiften för data (internet, TV och IP telefoni).

Den preliminära avgiften för el- och varmvatten till lägenhetsinnehavarna baseras på tidigare årsförbrukning. Avgifterna justeras sedan årsvis och regleras i förhållande till den verkliga förbrukningen. De preliminära uttagen för kapitaldelen (räntor och amorteringar) är baserade på en skattad ränteutveckling och budgeterad amortering. Även denna avgift justeras sedan årsvis utifrån verkligt utfall.

#### **Hemsida**

Föreningens hemsida finns på <http://www.allabrfer.se/utsikten-norrtalje>. Information och meddelande till medlemmarna sker enligt tidigare årsmötesbeslut via hemsidan och med e-post för att spara på kostnader och miljön för föreningen. Vid behov lämnas även information i lägenheternas brevlådor.

Informationen på hemsidan förväntas de boende ta del av. Dokument på hemsidan beskriver det mesta som i första hand de boende skall känna till. Allt för att minska återkommande frågor om regler och avgifter mm, t.ex rörande de enskilda lägenheternas förbrukning av el och varmvatten. Dessa kan följas upp via länken för Collectric [http://31.213.50.9.195/Minel 2/](http://31.213.50.9.195/Minel%20/). Logga in med lägenhetsnummer + lösenordet, (elmätarens nummer). Vidare kan medlemmarna logga in på e-gain via sin mobil.

På hemsidan finns vidare alla årsredovisningar från 2011 till 2020 utöver annan viktig information. Hemsidan kan även till olika delar användas för presentationer av föreningen till mäklare, banker och

andra intressenter. Föreningens hemsida och anslagstavlor i entréplanet uppdateras löpande.

#### **Verksamheten kommande år**

Budgeten för 2021 innefattar en smärre ökning av avgiften mot 2020. Avskrivningar har vidare ökat med hänsyn till nyinvesteringar 2019/2020.

#### **Styrelse 2020**

Kari Juslin	Ordförande
Hans-Erik Mattsson	Vice ordförande
Tage Sundblom	Sekreterare
Torsten Brixelius	Kassör
Bill Rehn	Ledamot
Andrea Averland	Suppleant
Anders Unnerstad	Suppleant
Ulf Källås	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Från och med protokoll 9 har vi begränsat deltagarna till fyra ledamöter (= minimiantal för ett beslutsmässigt styrelsemöte) på grund av Covid-19.

Revisor har varit Hammarbergs Revisionsbyrå i Norrtälje med Karin Hammarberg som huvudansvarig.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kari Juslin, Hans-Erik Mattsson, Torsten Brixelius, Andrea Averland, Anders Unnerstad, Ulf Källås

#### **Valberedningen**

Barbro Gatelin och Kjell Knutzén.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2019-05-07.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat efter finansiella poster	96	10	-106	27	-242
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	571	367	246	327	53
Soliditet (%)	71	70	70	70	71
Fastighetslån/kvm (kr)	11 142	11 171	11 185	11 286	11 102
Årsavgifter/ kvm (kr)	480	433	390	386	344

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	96 004 108	363 894	213 163	10 467	<b>96 591 632</b>
Disposition av föregående års resultat		60 000	-49 533	-10 467	<b>0</b>
Årets resultat				95 742	<b>95 742</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 004 108</b>	<b>423 894</b>	<b>163 630</b>	<b>95 742</b>	<b>96 687 374</b>

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	163 630
årets vinst	95 742
	<b>259 372</b>

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	60 000
i ny räkning överföres	199 372
	<b>259 372</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 712 786	1 543 658
Hysesintäkter	2	709 260	639 570
Övriga rörelseintäkter	3	270 638	304 886
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 692 684</b>	<b>2 488 114</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-180 452	-244 041
Periodiskt underhåll		0	-10 332
Driftskostnader	4	-1 288 506	-1 251 066
Administrationskostnader	5	-119 619	-118 776
Personalkostnader	6	-71 862	-70 751
Fastighetsskatt/avgift		-65 932	-64 814
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 726 371</b>	<b>-1 759 780</b>
Avskrivning byggnad		-392 000	-280 000
Avskrivningar övrigt		-82 827	-76 118
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-474 827</b>	<b>-356 118</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>491 486</b>	<b>372 216</b>
Ränteintäkter		1 145	1 095
Räntekostnader på fastighetslån		-396 247	-362 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642	-725
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-395 744</b>	<b>-361 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95 742</b>	<b>10 467</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>95 742</b>	<b>10 467</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9,		
Byggnad	10	86 620 640	87 067 247
Mark		48 800 000	48 800 000
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	492 280	218 085
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 912 920</b>	<b>136 085 332</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 912 920</b>	<b>136 085 332</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	0
Aktuella skattefordringar		55	0
Övriga fordringar		2 441	2 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90 471	93 044
Avräkningskonto förvaltare		573 968	481 158
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>667 935</b>	<b>576 643</b>
<i>Kassa och bank</i>		436 522	375 377
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 104 457</b>	<b>952 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 017 377</b>	<b>137 037 352</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		96 004 108	96 004 108
Fond för yttre underhåll		423 894	363 894
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 428 002</b>	<b>96 368 002</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		163 630	213 163
Årets resultat		95 742	10 467
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>259 372</b>	<b>223 630</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 687 374</b>	<b>96 591 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	38 748 744	39 787 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 748 744</b>	<b>39 787 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	982 874	49 000
Leverantörsskulder		74 344	104 411
Aktuella skatteskulder		130 746	118 308
Övriga skulder		66 149	51 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	327 146	335 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 581 259</b>	<b>658 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 017 377</b>	<b>137 037 352</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	95 742	10 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	474 827	356 118
Förändring skatteskuld/fordran	12 383	12 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>582 952</b>	<b>379 370</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-1 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar	2 573	-46 531
Förändring av leverantörsskulder	-30 066	-190 952
Förändring av kortfristiga skulder	940 417	-283 298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 494 876</b>	<b>-141 411</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-302 415	-65 725
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-302 415</b>	<b>-65 725</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-1 038 506	263 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 038 506</b>	<b>263 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>153 955</b>	<b>56 114</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	856 534	800 420
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>1 010 489</b>	<b>856 534</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskad med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten har i underhållsplanen delats upp i delkomponenter och samlats upp i förvaltningsområden. Dessa förvaltningsområden innefattar en mängd komponenter med olika avskrivningstid. Avskrivningarna sker linjärt. Redovisningsmässigt samlas posterna med avskrivningstider sammantaget upp för de komponenter som innefattas i respektive område byggnader, fastighetsförbättringar, energibesparande åtgärder och installationer.

Avskrivningar byggnad, hissar och garageport: En ökning av avskrivningen med 112 000 kr från 2019 beror främst av en felaktig information om anskaffningsvärdet 2012 av fastighetens fem hissar. Utöver detta har dessa hissar krävt återkommande större reparationer vilket påverkar bedömd livslängd. Avskrivningstiden har därför ändrats från 20 år till 15 år i underhållsplan för att förbereda utbyte eller mer omfattande åtgärder. Detta medför att resultatet därigenom försämras.

#### Följande avskrivningstid i medeltal

Byggnader och tekniska installationer	45-80 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år
Energibesparande åtgärder	15-25 år
Installationer	16 år

### Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, lokaler moms	157 260	145 872
Hyresintäkter, garage moms	33 800	47 200
Hyresintäkter, garage ej moms	343 600	324 400
Hyresintäkter, bredband, ej moms	156 348	125 904
Hyresintäkter, bredband, moms	3 636	0
Hyresintäkter, lokaler ej moms	0	-25 000
Hyresintäkter, p-plats ej moms	0	1 400
Deb. fastighetsskatt, moms	14 616	19 794
	<b>709 260</b>	<b>639 570</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vattenavgifter	78 084	91 874
Elavgifter	190 137	183 048
Avgift andrahandsupplåtelse	2 325	9 692
Miljöpris	0	5 000
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	800
Övriga fakturerade kostnader	0	14 472
Övr ej momspl ers. och intäkt	92	0
	<b>270 638</b>	<b>304 886</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	203 098	194 930
Trädgårdsskötsel	0	5 604
Städkostnader	0	14 850
Snöröjning/sandning	4 797	13 285
Serviceavtal	30 085	40 508
Hisskostnader	29 674	30 213
Radonmätning	0	3 938
Portar	3 475	1 624
Övriga serviceavtal	664	0
Besiktningkostnader	1 649	7 800
Bevakn.kostn utryckning/jour	81 675	34 031
El	323 647	290 121
Värme	121 409	146 009
Vatten och avlopp	211 530	213 033
Avfallshantering	46 669	44 979
Försäkringskostnader	36 440	42 052
Självrisker	46 500	0
Bredband	162 221	144 187
Försäkringsersättningar	-37 619	0
Förbrukningsinventarier	11 593	9 011
Förbrukningsmaterial	10 999	14 891
	<b>1 288 506</b>	<b>1 251 066</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Föreningsgemensamma kostnader	2 475	970
Revisionsarvode	12 375	12 375
Ekonomisk förvaltning	76 812	73 816
Bankkostnader	2 000	1 500
Konsultarvoden	0	23 400
Juridisk konsultation	4 950	0
Övriga externa tjänster	9 562	0
Avgifter Bolagsverket	700	800
Ritnings- och kopieringskostn	529	0
Årsredovisning tryck/publicera	3 032	2 030
Gåvor	468	0
Tidning/tidskrift/facklitterat	5 500	550
Övriga kostnader	1 216	3 335
	<b>119 619</b>	<b>118 776</b>

**Not 6 Styrelsearvoden och övriga arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Övriga arvoden	19 300	18 100
Sociala avgifter på arvoden	8 562	8 651
	<b>71 862</b>	<b>70 751</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 693 660	136 693 660
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 693 660</b>	<b>136 693 660</b>
Ingående avskrivningar	-1 842 626	-1 562 626
Årets avskrivningar	-392 000	-280 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 234 626</b>	<b>-1 842 626</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 459 034</b>	<b>134 851 034</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 206 000	52 206 000
Taxeringsvärden mark	20 317 000	20 317 000
	<b>72 523 000</b>	<b>72 523 000</b>
Bokfört värde byggnader	85 659 034	86 051 034
Bokfört värde mark	48 800 000	48 800 000
	<b>134 459 034</b>	<b>134 851 034</b>

**Not 8 Fastighetsförbättringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-120 000	-105 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-135 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 000</b>	<b>180 000</b>

**Not 9 Ventilationsåtgärder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 405	40 405
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 405</b>	<b>40 405</b>
Ingående avskrivningar	-8 082	-4 041
Årets avskrivningar	-4 041	-4 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 123</b>	<b>-8 082</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 282</b>	<b>32 323</b>

**Not 10 Energibesparande åtgärder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	878 858	878 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>878 858</b>	<b>878 858</b>
Ingående avskrivningar	-74 968	-39 402
Årets avskrivningar	-35 566	-35 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 534</b>	<b>-74 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>768 324</b>	<b>803 890</b>

**Not 11 Installation**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	193 191	193 191
Inköp	18 315	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>211 506</b>	<b>193 191</b>
Ingående avskrivningar	-38 640	-19 320
Årets avskrivningar	-19 410	-19 320
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 050</b>	<b>-38 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 456</b>	<b>154 551</b>



**Not 12 Luft / Värmepump**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 725	0
Inköp	284 100	65 725
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>349 825</b>	<b>65 725</b>
Ingående avskrivningar	-2 191	
Årets avskrivningar	-8 810	-2 191
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 001</b>	<b>-2 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>338 824</b>	<b>63 534</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	36 976	33 079
Ekonomisk förvaltning	18 459	20 348
Serviceavtal eGain Sweden	5 602	5 249
Serviceavtal Our Energy AB	8 910	0
Serviceavtal larmsystem	6 807	6 806
Bredbandskostnader	13 717	13 090
Ersättning för ombyggnad och installation vatten och avlopp	0	14 472
<b>90 471</b>	<b>90 471</b>	<b>93 044</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB lån nr 25187938	0,82	2022-08-15	19 962 500	20 000 000
SBAB lån nr 25275411	0,89	2023-05-09	8 999 800	8 999 800
SBAB lån nr 25876830	0,89	2023-05-09	9 973 068	9 991 200
SBAB lån nr 27950299 / tre-mån ränta	0,60	2021-05-04	796 250	845 250
			<b>39 731 618</b>	<b>39 836 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld.			982 874	49 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 235 624 kr

Lån som förfaller inom ett år: 796 250 kr.

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	27 282	34 205
Beräknat arvode för revision	10 500	10 500
Förutbetalda avgifter och hyror	187 232	185 226
Fastighetsskötsel och extra deb.	21 409	17 302
Elkostnader	38 784	40 730
Fjärrvärmekostnader	13 110	15 163
Vatten och avlopp	16 578	24 916
Snöröjning/sandning	2 722	0
Avfall	9 529	7 532
	<b>327 146</b>	<b>335 574</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000

Norrtälje den 20/3 2021

  
Kari Juslin

Ordförande

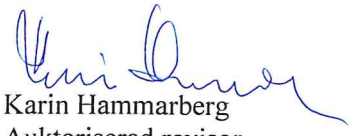
  
Hans-Erik Mattsson

  
Bill Rehn

  
Tage Sundblom

  
Torsten Brixelius

Min revisionsberättelse har lämnats 31/3 2021

  
Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Utsikten i Norrtälje

Org.nr 769618-6373

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten i Norrtälje för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf Utsikten i Norrtälje för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

#### **Revisorns 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

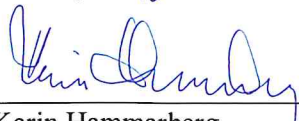
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrtälje 31/3 2021



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor