

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 Källbäck	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
Bertil Boberg

Sammanställande

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.

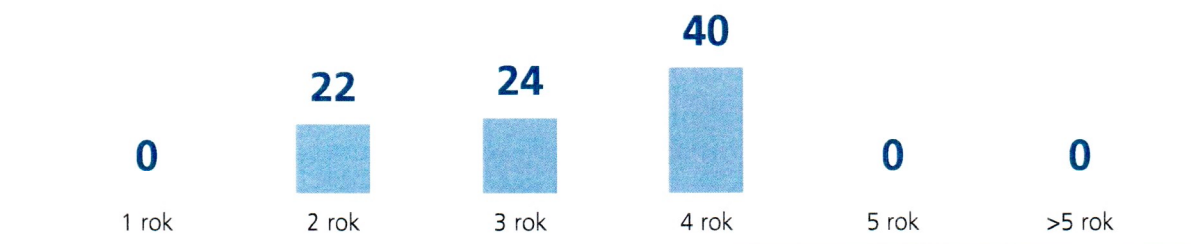
Värdeåret är 2011.

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.

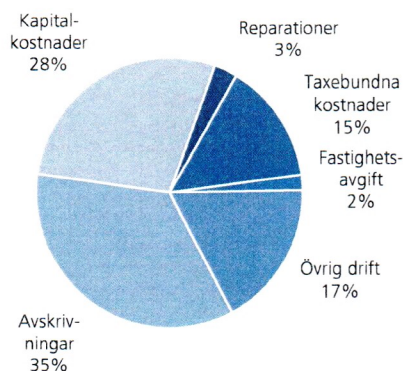
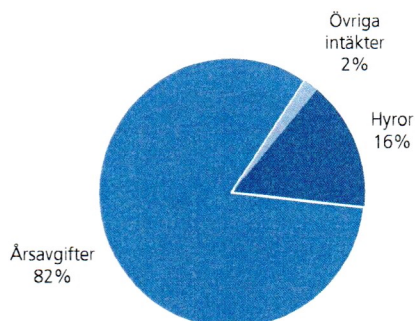
Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2017. Inga större underhållskostnader planeras de närmaste 5 åren.

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 (Kutternvägen 8) och 2 i hus 2 (Kutternvägen 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 sommarknytt 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 BFAR 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	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- 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

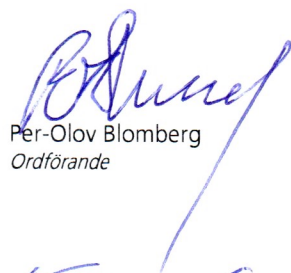
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 621	4 503
	Städning entreprenad	6 368	6 204
	El	81 441	79 670
	Värme	21 924	33 316
	Sophämtning	1 796	1 715
	Extern revisor	17 000	16 000
	Arvoden	93 000	91 000
	Sociala avgifter	29 200	28 600
	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.

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

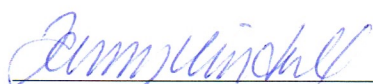
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 22 april 2020



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor