



Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 (769606-8605) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostadsrätter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Föreningens byggnad är belägen på fastigheten Sicklaön 78:2 i Nacka kommun. Den uppfördes 1970 och består av ett flerbostadshus med 18 trappuppgångar om vardera 5-7 våningar. Fastigheten förvärvades i april 2009 med tomträtt, men i maj 2017 kunde föreningen friköpa tomten.

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår även styrelseansvar men ej bostadsrättstillägg, vilket varje medlem själv måste teckna.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen bestod per den sista dec 2021 av **275 lägenheter** och 10 lokaler, varav fyra stora garagelokaler, tre skyddsrum och två lokaler med affärsverksamhet (Henkans Livs med kafé och kemtvätt samt en frisersalong). Av de 275 lägenheterna utgjorde, per den 31/12, 236 st. bostadsrätter och 39 st. hyresrätter sedan ytterligare två tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätter.

**Gästlägenheten** har även detta år utnyttjas mindre än tidigare år pga Corona-pandemin.

### HVEB – Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Föreningen äger Henriksdalsbergets fjärrvärmecentral tillsammans med Brf Svindersvik i Nacka. HVEB säljer värme till den tredje föreningen Brf Henriksdalshöjden och till kommunens förskola. Verksamheten bidrar märkbart till att hålla nere föreningens uppvärmningskostnader jämfört med andra alternativ. Under året skrevs avtal med en ny leverantör av pellets, vilket innebär en stor årlig besparing. I styrelsen för HVEB är föreningen representerad av Anders Egerö, sekreterare, ledamoten Berndt Hintze och Haris Sahman, suppleant.

### Föreningsfrågor

Under året har 15 ordinarie **styrelsemöten** hållits, varav drygt hälften över internet pga smittorisken för Corona-pandemin. Styrelsen hade också en halv **planeringsdag** i augusti.

Åtta s.k **förvaltarmöten**, varav några på distans, har hållits med förvaltaren om driften av fastigheten, samt **möten med HFAB** (Henriksdalsringens Förvaltningsbolag AB) för mark- och trädgårdssyn och med HSB för fastighetssyn för att diskutera åtgärder. Under hösten skrevs ett **nytt femårigt avtal med HSB** som förvaltare med bättre villkor för föreningen. Det börjar gälla 1 januari 2022.

Ordinarie **årsstämma** hölls den 18 maj 2021 digitalt. Ett **bomöte** för hyresgäster och medlemmar hölls i slutet av november med ett 30-tal närvarande.

Tre möten hölls också **med Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars styrelser** för informationsutbyte och samråd i frågor av gemensamt intresse.

Ett av de tre **grovsoprummen** stängdes på sommaren, då behovet täcks väl av två. Dessa har hållits öppna en timme i veckan med vakt, men med färre tillfällen under sommaren. Båda har hyllor där man kan ställa hela och användbara grovsopor som andra är välkomna att ta hand om. Öppet Hus i grovsoprummen hölls en söndag i maj.

Föreningens frivilliga **trädgårdsgrupp** har tagit stort ansvar för att försköna vår tomt samt följt upp föreslagna åtgärder efter marksyn med HFAB. Den 9 maj anordnades en **trädgårdsdag**, då ett 50-tal boenden hjälptes åt att lägga ut jord, plantera blommor, måla, montera nya trädgårdsmöbler mm. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe på terrassen på gatusidan.

Pga Corona-pandemin samlades inte **portvärdarna** till något möte detta år heller. Av samma skäl inbjöds inte heller **nyinflyttade medlemmar** till att få träffa styrelsen, vilket annars är en rutin.

**Information.** Vi har under året delat ut eller anslagit på anslagstavlor och i hissarna sex allmänna informationsblad och dessutom ett antal blad i specifika ämnen.

#### **Framtida investeringar**

Med anledning av det stora tomtköpslånet 2017 har styrelsen fortsatt prioriterat amorteringar på lånet framför stora investeringar.

#### **Avgifter och hyror**

Den 1 juli höjdes avgiften, som varit oförändrad sedan 1 juli 2012, med 7 procent. Hyresförhandlingarna resulterade i år i en 1,3 % hyreshöjning.

#### **Styrelse**

Sedan den ordinarie stämman i maj 2021, har styrelsen utgjorts av

Anders Egerö	ordförande
Ingemar Arbro	kassör
Margaretha Björkman	vice ordförande
Gunnel Unge	sekreterare
Lena Björnstedt	ledamot
Haris Sahlman	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit

Bo Bäckman  
Berndt Hintze  
Rebeka Négéri-Sima  
Simon Gunnarsson

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

## Revisor

Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor vid BDO Mälardalen AB.  
Internrevisor har varit Kjell Bergström. Båda omvaldes vid föreningsstämman.

I **Valberedningen**, utsedd av årets stämma, sitter Marta Juhlén, (sammankallande), Cecilia Purits och Mason Lee.

## Väsentliga händelser under året

Arbetet med att renovera och måla dåliga **badrumsfönster** hos våra hyresgäster och medlemmar fortsatte under året. Ett par nya **trädgårdsmöbler** köptes in och monterades på trädgårdsdagen. Några av **cykelställena** försågs med fler platser och bågar för att kunna låsa fast cyklarna vid ramen. I 35-garaget byttes **20 lysrörsarmaturer ut mot LED** med hälften så stor elförbrukning. Ett litet **bordtennisbord** inköptes till kaféhörnan utanför tvättstugan. Åtta **ladd-platser** installerades i garagen och fyra laddbara bilar står nu på dessa.

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sparande, kr/kvm	218	226	186	191	179
Skuldsättning, kr/kvm	9 415	9 880	10 342	10 915	11 435
Räntekänslighet, %	18%	20%	20%	21%	23%
Energikostnad, kr/kvm	231	166	171	187	174
Driftskostnad, kr/kvm*	489	455	471	481	517
Årsavgifter, kr/kvm	630	609	606	605	613
Totala intäkter, kr/kvm*	771	752	749	747	752

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning i tkr	16 719	16 292	16 242	16 206	16 332
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 315	-1 378	-2 850	-2 749	-4 020
Soliditet %	53%	51%	51%	49%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Lee  
B  
LS  
BS  
JL  
JM

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		16 719 433
Rörelsekostnader	-	16 744 987
Finansiella poster	-	1 289 463
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 315 017</b>
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	6 043 450
<b>Årets sparande</b>		<b>4 728 434</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>218</b>

*ae 10 11 12 13*  
*14 15 16 17*

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	211 392 499	46 285 606	2 354 226	-33 293 622	-1 377 635
Reservering till fond 2020			1 210 800	-1 210 800	
Ianspråktagande av fond 2020			-330 117	330 117	
Balanserad i ny räkning				-1 377 635	1 377 635
Upplåtelse lägenheter	1 377 902	3 784 018			
Årets resultat					-1 315 017
Belopp vid årets slut	212 770 401	50 069 624	3 234 909	-35 551 940	-1 315 017

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-35 551 940
Årets resultat	-1 315 017
	<u>-36 866 957</u>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 210 800
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Överföres i ny räkning	-38 077 757
	<u>-36 866 957</u>

*ae LB LB Lars*  
*L MB [signature]*

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 719 433	16 291 561
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 066 940	-9 116 756
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 164	-289 366
Planerat underhåll		0	-330 117
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-451 433	-454 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 043 450	-5 958 555
Summa rörelsekostnader		-16 744 987	-16 149 790
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 554</b>	<b>141 771</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 070	13 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 300 533	-1 532 554
Summa finansiella poster		-1 289 463	-1 519 406
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 315 017</b>	<b>-1 377 635</b>

*See sum*  
*to CP 183*  
*CP 183*  
*CP 183*

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	422 980 915	429 024 365
		<u>422 980 915</u>	<u>429 024 365</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>422 980 915</u>	<u>429 024 365</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		36 512	30 762
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 036 385	3 161 528
Placeringskonto HSB Stockholm		4	36 075
Övriga fordringar	Not 8	3 799 959	2 070 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	208 207	293 090
		<u>7 081 067</u>	<u>5 591 516</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	6 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>13 081 067</u>	<u>10 591 516</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>436 061 981</u></b>	<b><u>439 615 881</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	212 770 401	211 392 499
Upplåtelseavgifter	50 069 624	46 285 606
Yttre underhållsfond	3 234 909	2 354 226
	<u>266 074 935</u>	<u>260 032 332</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-35 551 940	-33 293 622
Årets resultat	-1 315 017	-1 377 635
	<u>-36 866 957</u>	<u>-34 671 257</u>
Summa eget kapital	<u>229 207 978</u>	<u>225 361 075</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>173 000 000</u>	<u>173 000 000</u>
	173 000 000	173 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 31 165 140	38 676 300
Leverantörsskulder	233 567	148 383
Skatteskulder	38 919	85 333
Övriga skulder	Not 13 71 859	80 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>2 344 519</u>	<u>2 264 051</u>
	33 854 004	41 254 847
Summa skulder	206 854 004	214 254 847
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>436 061 982</u></b>	<b><u>439 615 921</u></b>

Fel  
 till  
 13/12/20  
 2021  
 2020  
 2019  
 2018  
 2017  
 2016  
 2015  
 2014  
 2013  
 2012  
 2011  
 2010  
 2009  
 2008  
 2007  
 2006  
 2005  
 2004  
 2003  
 2002  
 2001  
 2000  
 1999  
 1998  
 1997  
 1996  
 1995  
 1994  
 1993  
 1992  
 1991  
 1990  
 1989  
 1988  
 1987  
 1986  
 1985  
 1984  
 1983  
 1982  
 1981  
 1980  
 1979  
 1978  
 1977  
 1976  
 1975  
 1974  
 1973  
 1972  
 1971  
 1970  
 1969  
 1968  
 1967  
 1966  
 1965  
 1964  
 1963  
 1962  
 1961  
 1960  
 1959  
 1958  
 1957  
 1956  
 1955  
 1954  
 1953  
 1952  
 1951  
 1950  
 1949  
 1948  
 1947  
 1946  
 1945  
 1944  
 1943  
 1942  
 1941  
 1940  
 1939  
 1938  
 1937  
 1936  
 1935  
 1934  
 1933  
 1932  
 1931  
 1930  
 1929  
 1928  
 1927  
 1926  
 1925  
 1924  
 1923  
 1922  
 1921  
 1920  
 1919  
 1918  
 1917  
 1916  
 1915  
 1914  
 1913  
 1912  
 1911  
 1910  
 1909  
 1908  
 1907  
 1906  
 1905  
 1904  
 1903  
 1902  
 1901  
 1900  
 1899  
 1898  
 1897  
 1896  
 1895  
 1894  
 1893  
 1892  
 1891  
 1890  
 1889  
 1888  
 1887  
 1886  
 1885  
 1884  
 1883  
 1882  
 1881  
 1880  
 1879  
 1878  
 1877  
 1876  
 1875  
 1874  
 1873  
 1872  
 1871  
 1870  
 1869  
 1868  
 1867  
 1866  
 1865  
 1864  
 1863  
 1862  
 1861  
 1860  
 1859  
 1858  
 1857  
 1856  
 1855  
 1854  
 1853  
 1852  
 1851  
 1850  
 1849  
 1848  
 1847  
 1846  
 1845  
 1844  
 1843  
 1842  
 1841  
 1840  
 1839  
 1838  
 1837  
 1836  
 1835  
 1834  
 1833  
 1832  
 1831  
 1830  
 1829  
 1828  
 1827  
 1826  
 1825  
 1824  
 1823  
 1822  
 1821  
 1820  
 1819  
 1818  
 1817  
 1816  
 1815  
 1814  
 1813  
 1812  
 1811  
 1810  
 1809  
 1808  
 1807  
 1806  
 1805  
 1804  
 1803  
 1802  
 1801  
 1800  
 1799  
 1798  
 1797  
 1796  
 1795  
 1794  
 1793  
 1792  
 1791  
 1790  
 1789  
 1788  
 1787  
 1786  
 1785  
 1784  
 1783  
 1782  
 1781  
 1780  
 1779  
 1778  
 1777  
 1776  
 1775  
 1774  
 1773  
 1772  
 1771  
 1770  
 1769  
 1768  
 1767  
 1766  
 1765  
 1764  
 1763  
 1762  
 1761  
 1760  
 1759  
 1758  
 1757  
 1756  
 1755  
 1754  
 1753  
 1752  
 1751  
 1750  
 1749  
 1748  
 1747  
 1746  
 1745  
 1744  
 1743  
 1742  
 1741  
 1740  
 1739  
 1738  
 1737  
 1736  
 1735  
 1734  
 1733  
 1732  
 1731  
 1730  
 1729  
 1728  
 1727  
 1726  
 1725  
 1724  
 1723  
 1722  
 1721  
 1720  
 1719  
 1718  
 1717  
 1716  
 1715  
 1714  
 1713  
 1712  
 1711  
 1710  
 1709  
 1708  
 1707  
 1706  
 1705  
 1704  
 1703  
 1702  
 1701  
 1700  
 1699  
 1698  
 1697  
 1696  
 1695  
 1694  
 1693  
 1692  
 1691  
 1690  
 1689  
 1688  
 1687  
 1686  
 1685  
 1684  
 1683  
 1682  
 1681  
 1680  
 1679  
 1678  
 1677  
 1676  
 1675  
 1674  
 1673  
 1672  
 1671  
 1670  
 1669  
 1668  
 1667  
 1666  
 1665  
 1664  
 1663  
 1662  
 1661  
 1660  
 1659  
 1658  
 1657  
 1656  
 1655  
 1654  
 1653  
 1652  
 1651  
 1650  
 1649  
 1648  
 1647  
 1646  
 1645  
 1644  
 1643  
 1642  
 1641  
 1640  
 1639  
 1638  
 1637  
 1636  
 1635  
 1634  
 1633  
 1632  
 1631  
 1630  
 1629  
 1628  
 1627  
 1626  
 1625  
 1624  
 1623  
 1622  
 1621  
 1620  
 1619  
 1618  
 1617  
 1616  
 1615  
 1614  
 1613  
 1612  
 1611  
 1610  
 1609  
 1608  
 1607  
 1606  
 1605  
 1604  
 1603  
 1602  
 1601  
 1600  
 1599  
 1598  
 1597  
 1596  
 1595  
 1594  
 1593  
 1592  
 1591  
 1590  
 1589  
 1588  
 1587  
 1586  
 1585  
 1584  
 1583  
 1582  
 1581  
 1580  
 1579  
 1578  
 1577  
 1576  
 1575  
 1574  
 1573  
 1572  
 1571  
 1570  
 1569  
 1568  
 1567  
 1566  
 1565  
 1564  
 1563  
 1562  
 1561  
 1560  
 1559  
 1558  
 1557  
 1556  
 1555  
 1554  
 1553  
 1552  
 1551  
 1550  
 1549  
 1548  
 1547  
 1546  
 1545  
 1544  
 1543  
 1542  
 1541  
 1540  
 1539  
 1538  
 1537  
 1536  
 1535  
 1534  
 1533  
 1532  
 1531  
 1530  
 1529  
 1528  
 1527  
 1526  
 1525  
 1524  
 1523  
 1522  
 1521  
 1520  
 1519  
 1518  
 1517  
 1516  
 1515  
 1514  
 1513  
 1512  
 1511  
 1510  
 1509  
 1508  
 1507  
 1506  
 1505  
 1504  
 1503  
 1502  
 1501  
 1500  
 1499  
 1498  
 1497  
 1496  
 1495  
 1494  
 1493  
 1492  
 1491  
 1490  
 1489  
 1488  
 1487  
 1486  
 1485  
 1484  
 1483  
 1482  
 1481  
 1480  
 1479  
 1478  
 1477  
 1476  
 1475  
 1474  
 1473  
 1472  
 1471  
 1470  
 1469  
 1468  
 1467  
 1466  
 1465  
 1464  
 1463  
 1462  
 1461  
 1460  
 1459  
 1458  
 1457  
 1456  
 1455  
 1454  
 1453  
 1452  
 1451  
 1450  
 1449  
 1448  
 1447  
 1446  
 1445  
 1444  
 1443  
 1442  
 1441  
 1440  
 1439  
 1438  
 1437  
 1436  
 1435  
 1434  
 1433  
 1432  
 1431  
 1430  
 1429  
 1428  
 1427  
 1426  
 1425  
 1424  
 1423  
 1422  
 1421  
 1420  
 1419  
 1418  
 1417  
 1416  
 1415  
 1414  
 1413  
 1412  
 1411  
 1410  
 1409  
 1408  
 1407  
 1406  
 1405  
 1404  
 1403  
 1402  
 1401  
 1400  
 1399  
 1398  
 1397  
 1396  
 1395  
 1394  
 1393  
 1392  
 1391  
 1390  
 1389  
 1388  
 1387  
 1386  
 1385  
 1384  
 1383  
 1382  
 1381  
 1380  
 1379  
 1378  
 1377  
 1376  
 1375  
 1374  
 1373  
 1372  
 1371  
 1370  
 1369  
 1368  
 1367  
 1366  
 1365  
 1364  
 1363  
 1362  
 1361  
 1360  
 1359  
 1358  
 1357  
 1356  
 1355  
 1354  
 1353  
 1352  
 1351  
 1350  
 1349  
 1348  
 1347  
 1346  
 1345  
 1344  
 1343  
 1342  
 1341  
 1340  
 1339  
 1338  
 1337  
 1336  
 1335  
 1334  
 1333  
 1332  
 1331  
 1330  
 1329  
 1328  
 1327  
 1326  
 1325  
 1324  
 1323  
 1322  
 1321  
 1320  
 1319  
 1318  
 1317  
 1316  
 1315  
 1314  
 1313  
 1312  
 1311  
 1310  
 1309  
 1308  
 1307  
 1306  
 1305  
 1304  
 1303  
 1302  
 1301  
 1300  
 1299  
 1298  
 1297  
 1296  
 1295  
 1294  
 1293  
 1292  
 1291  
 1290  
 1289  
 1288  
 1287  
 1286  
 1285  
 1284  
 1283  
 1282  
 1281  
 1280  
 1279  
 1278  
 1277  
 1276  
 1275  
 1274  
 1273  
 1272  
 1271  
 1270  
 1269  
 1268  
 1267  
 1266  
 1265  
 1264  
 1263  
 1262  
 1261  
 1260  
 1259  
 1258  
 1257  
 1256  
 1255  
 1254  
 1253  
 1252  
 1251  
 1250  
 1249  
 1248  
 1247  
 1246  
 1245  
 1244  
 1243  
 1242  
 1241  
 1240  
 1239  
 1238  
 1237  
 1236  
 1235  
 1234  
 1233  
 1232  
 1231  
 1230  
 1229  
 1228  
 1227  
 1226  
 1225  
 1224  
 1223  
 1222  
 1221  
 1220  
 1219  
 1218  
 1217  
 1216  
 1215  
 1214  
 1213  
 1212  
 1211  
 1210  
 1209  
 1208  
 1207  
 1206  
 1205  
 1204  
 1203  
 1202  
 1201  
 1200  
 1199  
 1198  
 1197  
 1196  
 1195  
 1194  
 1193  
 1192  
 1191  
 1190  
 1189  
 1188  
 1187  
 1186  
 1185  
 1184  
 1183  
 1182  
 1181  
 1180  
 1179  
 1178  
 1177  
 1176  
 1175  
 1174  
 1173  
 1172  
 1171  
 1170  
 1169  
 1168  
 1167  
 1166  
 1165  
 1164  
 1163  
 1162  
 1161  
 1160  
 1159  
 1158  
 1157  
 1156  
 1155  
 1154  
 1153  
 1152  
 1151  
 1150  
 1149  
 1148  
 1147  
 1146  
 1145  
 1144  
 1143  
 1142  
 1141  
 1140  
 1139  
 1138  
 1137  
 1136  
 1135  
 1134  
 1133  
 1132  
 1131  
 1130  
 1129  
 1128  
 1127  
 1126  
 1125  
 1124  
 1123  
 1122  
 1121  
 1120  
 1119  
 1118  
 1117  
 1116  
 1115  
 1114  
 1113  
 1112  
 1111  
 1110  
 1109  
 1108  
 1107  
 1106  
 1105  
 1104  
 1103  
 1102  
 1101  
 1100  
 1099  
 1098  
 1097  
 1096  
 1095  
 1094  
 1093  
 1092  
 1091  
 1090  
 1089  
 1088  
 1087  
 1086  
 1085  
 1084  
 1083  
 1082  
 1081  
 1080  
 1079  
 1078  
 1077  
 1076  
 1075  
 1074  
 1073  
 1072  
 1071  
 1070  
 1069  
 1068  
 1067  
 1066  
 1065  
 1064  
 1063  
 1062  
 1061  
 1060  
 1059  
 1058  
 1057  
 1056  
 1055  
 1054  
 1053  
 1052  
 1051  
 1050  
 1049  
 1048  
 1047  
 1046  
 1045  
 1044  
 1043  
 1042  
 1041  
 1040  
 1039  
 1038  
 1037  
 1036  
 1035  
 1034  
 1033  
 1032  
 1031  
 1030  
 1029  
 1028  
 1027  
 1026  
 1025  
 1024  
 1023  
 1022  
 1021  
 1020  
 1019  
 1018  
 1017  
 1016  
 1015  
 1014  
 1013  
 1012  
 1011  
 1010  
 1009  
 1008  
 1007  
 1006  
 1005  
 1004  
 1003  
 1002  
 1001  
 1000  
 999  
 998  
 997  
 996  
 995  
 994  
 993  
 992  
 991  
 990  
 989  
 988  
 987  
 986  
 985  
 984  
 983  
 982  
 981  
 980  
 979  
 978  
 977  
 976  
 975  
 974  
 973  
 972  
 971  
 970  
 969  
 968  
 967  
 966  
 965  
 964  
 963  
 962  
 961  
 960  
 959  
 958  
 957  
 956  
 955  
 954  
 953  
 952  
 951  
 950  
 949  
 948  
 947  
 946  
 945  
 944  
 943  
 942  
 941  
 940  
 939  
 938  
 937  
 936  
 935  
 934  
 933  
 932  
 931  
 930  
 929  
 928  
 927  
 926  
 925  
 924  
 923  
 922  
 921  
 920  
 919  
 918  
 917  
 916  
 915  
 914  
 913  
 912  
 911  
 910  
 909  
 908  
 907  
 906  
 905  
 904  
 903  
 902  
 901  
 900  
 899  
 898  
 897  
 896  
 895  
 894  
 893  
 892  
 891  
 890  
 889  
 888  
 887  
 886  
 885  
 884  
 883  
 882  
 881  
 880  
 879  
 878  
 877  
 876  
 875  
 874  
 873  
 872  
 871  
 870  
 869  
 868  
 867  
 866  
 865  
 864  
 863  
 862  
 861  
 860  
 859  
 858  
 857  
 856  
 855  
 854  
 853  
 852  
 851  
 850  
 849  
 848  
 847  
 846  
 845  
 844  
 843  
 842  
 841  
 840  
 839  
 838  
 837  
 836  
 835  
 834  
 833  
 832  
 831  
 830  
 829  
 828  
 827  
 826  
 825  
 824  
 823  
 822  
 821  
 820  
 819  
 818  
 817  
 816  
 815  
 814  
 813  
 812  
 811  
 810  
 809  
 808  
 807  
 806  
 805  
 804  
 803  
 802  
 801  
 800  
 799  
 798  
 797  
 796  
 795  
 794  
 793  
 792  
 791  
 790  
 789  
 788  
 787  
 786  
 785  
 784  
 783  
 782  
 781  
 780  
 779  
 778  
 777

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 315 017	-1 377 635
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 043 450	5 958 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 728 434	4 580 920
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 650 764	-221 285
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	110 357	-545 559
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 188 026	3 814 075
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 511 160	-1 761 160
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 161 920	2 741 031
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 349 240	979 871
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>838 786</b>	<b>4 793 946</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 197 603</b>	<b>3 403 697</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 036 389</b>	<b>8 197 643</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

*Free  
to BCB 2023  
2023  
for*

## Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,79% av anskaffningsvärdet och övriga komponenter mellan 2%-10% av ansamlade anskaffningsvärdena.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*Handwritten notes:*  
Käls  
WOLB  
2018  
Jm

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 154 511	10 725 253
Hyrer	5 391 468	5 479 226
Övriga intäkter	218 255	218 493
Bruttoomsättning	<u>16 764 234</u>	<u>16 422 972</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-44 801	-131 373
Hyresförluster	0	-38
	<b>16 719 433</b>	<b>16 291 561</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 366 207	1 293 116
Reparationer	1 102 168	1 554 359
El	441 263	326 142
Uppvärmning	3 267 066	2 146 579
Vatten	1 307 400	1 132 238
Sophämtning	411 199	440 757
Fastighetsförsäkring	298 746	299 301
Kabel-TV och bredband	393 740	385 448
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	695 766	687 546
Förvaltningsarvoden	718 882	823 303
Övriga driftkostnader	64 503	27 966
	<b>10 066 940</b>	<b>9 116 756</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 732	72 819
Administrationskostnader	33 375	115 442
Extern revision	62 186	61 544
Konsultkostnader	781	14 939
Medlemsavgifter	11 090	24 621
	<b>183 164</b>	<b>289 366</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	380 800	384 800
Revisionsarvode	19 040	19 240
Övriga arvoden	0	625
Sociala avgifter	51 593	50 331
	<b>451 433</b>	<b>454 996</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 586	1 251
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4	36
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 212	11 014
Övriga ränteintäkter	1 268	847
	<b>11 070</b>	<b>13 148</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 299 529	1 532 079
Övriga räntekostnader	1 004	475
	<b>1 300 533</b>	<b>1 532 554</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 X ad LG  
 13 148  
 13 148  
 13 148  
 13 148

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	287 375 012	287 375 012
Anskaffningsvärde mark	192 284 565	192 284 565
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>479 659 577</b>	<b>479 659 577</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-50 635 212	-44 676 657
Årets avskrivningar	-6 043 450	-5 958 555
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 678 663</b>	<b>-50 635 212</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>422 980 915</b>	<b>429 024 365</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	19 600 000	19 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>403 600 000</b>	<b>403 600 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	716	727
Fordran Henriksdalsbergets värmecentral	1 489 243	2 069 056
Fordran upplåtelse	2 310 000	0
Övriga fordringar	0	278
	<b>3 799 959</b>	<b>2 070 061</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	203 982	290 352
Upplupna intäkter	4 225	2 738
	<b>208 207</b>	<b>293 090</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

*Handwritten signature and initials:*  
 Kae 2023  
 B. C. B.  
 J. S.

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 10</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	5 000 000
		<b>6 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27893244	0,32%	2022-03-21	31 165 140	8 011 160
SBAB	27957870	0,66%	2023-02-14	55 000 000	0
SBAB	27958486	0,66%	2023-02-14	59 000 000	0
SBAB	27958648	0,66%	2023-02-14	59 000 000	0
				204 165 140	8 011 160

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 164 109 340

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 173 000 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 249 000 000 249 000 000

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	31 165 140	38 676 300
	<b>31 165 140</b>	<b>38 676 300</b>

**Not 13 Övriga skulder**

Depositioner	53 949	53 949
Momsskuld	17 910	7 118
Övriga kortfristiga skulder	0	19 713
	<b>71 859</b>	<b>80 780</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	768	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 388 380	1 264 513
Övriga upplupna kostnader	955 371	999 498
	<b>2 344 519</b>	<b>2 264 011</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

*Käe Hs  
W.B. 2/23  
JH*

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

**Noter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Stockholm, den

27/4 2022



Anders Egerö



Gunnel Unge



Haris Sahman



Lena Björnstedt

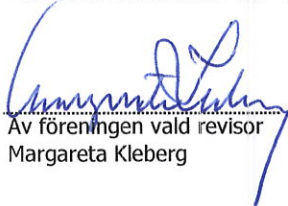


Margareta Björkman



Stellan Ingemar Arbro

Vår revisionsberättelse har 2022 04 -28 lämnats beträffande denna årsredovisning



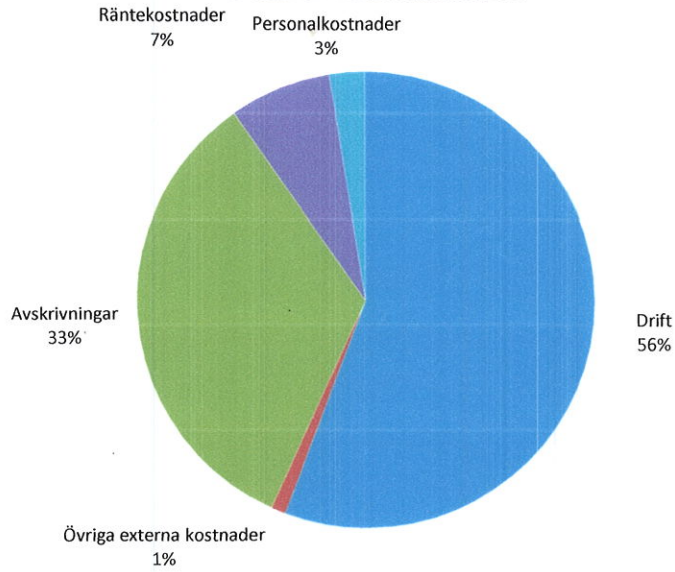
Av föreningen vald revisor  
Margareta Kleberg



Av föreningen vald revisor  
Kjell Bergström

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**

