



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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
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.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
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
Årets resultat		-1 315 017
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	6 043 450
Årets sparande		4 728 434
Årets sparande per kvm total yta		218

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

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 719 433	16 291 561
Rörelsekostnader			
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
Rörelseresultat		-25 554	141 771
Finansiella poster			
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
Årets resultat		-1 315 017	-1 377 635

See sum
CP 183
CP 183
CP 183

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<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>
Omsättningstillgångar			
<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>
Summa tillgångar		<u>436 061 981</u>	<u>439 615 881</u>

K. Al. 283

 B. W.

 G. J.

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<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>
Skulder		
<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
Summa eget kapital och skulder	<u>436 061 982</u>	<u>439 615 921</u>

Fel
 till BUB 19
 2021

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 315 017	-1 377 635
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 043 450	5 958 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 728 434	4 580 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
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
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
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
Årets kassaflöde	838 786	4 793 946
Likvida medel vid årets början	8 197 603	3 403 697
Likvida medel vid årets slut	9 036 389	8 197 643

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

*Free
to CB CB 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 förfallodagen.

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:
✓ ee ls
to 10/15
20/25
8/11

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 154 511	10 725 253
Hyrer	5 391 468	5 479 226
Övriga intäkter	218 255	218 493
Bruttoomsättning	16 764 234	16 422 972
Avgifts- och hyresbortfall	-44 801	-131 373
Hyresförluster	0	-38
	16 719 433	16 291 561
Not 2 Drift och underhåll		
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
	10 066 940	9 116 756
Not 3 Övriga externa kostnader		
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
	183 164	289 366
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	380 800	384 800
Revisionsarvode	19 040	19 240
Övriga arvoden	0	625
Sociala avgifter	51 593	50 331
	451 433	454 996
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
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
	11 070	13 148
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 299 529	1 532 079
Övriga räntekostnader	1 004	475
	1 300 533	1 532 554

Handwritten notes:
 X ad LG
 13 148
 13 148
 13 148

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

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

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
Not 10	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	5 000 000
		6 000 000	5 000 000

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
31 165 140	38 676 300

Not 13 Övriga skulder

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

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
	2 344 519	2 264 011

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
WBB
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

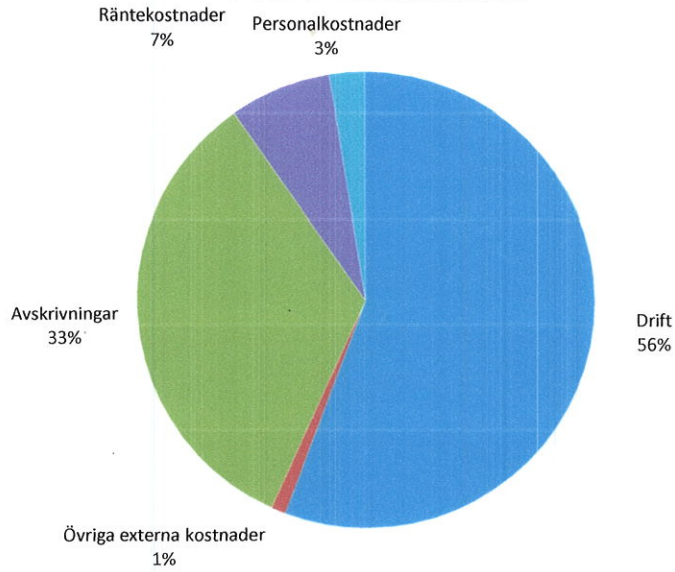
Vår revisionsberättelse har 2022 04 -28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Margareta Kleberg

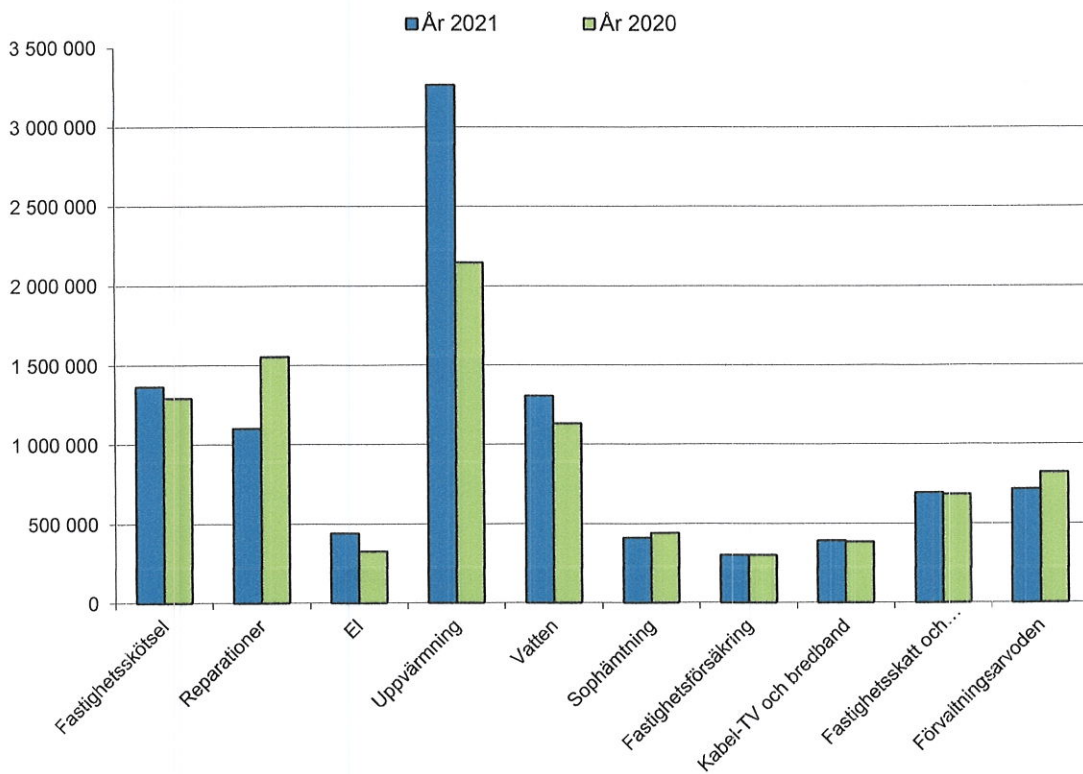

Av föreningen vald revisor
Kjell Bergström

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten 1-35
Org.nr. 769606-8605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 1-35 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utsikten 1-35 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2022


Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor


Kjell Bergström

Förtroendevald revisor