

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Utsikten  
Org nr: 773200-0620





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Utsikten får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-03.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.ett lägre underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247 % till 362 %

I resultatet ingår avskrivningar med 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 482 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mörmon 52:1 i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Tallvägen 8 och 10 i Skoghäll.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	72
3 rum och kök	24



**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal garage	36
Antal p-platser	60

Total tomtarea 10 440 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 7 082 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 082 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 52 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Tele 2	Kabel-tv - bredband
PBAB Svets & Portservice AB	Garageportar

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 228 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 73 658 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 455 tkr ( 347 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 367 tkr ( 334 kr/m<sup>2</sup> ).

Av den totala underhållskostnaden enligt ovan, består den till 77 % av underhåll / investeringar som kommer att utföras kopplat till den planerade ombyggnationen. Beloppen fördelar sig enligt följande. Fasad, 764, fönster 11 639, balkonger, 4 172 och stambyte, 40 343, samtliga belopp i tkr. Ovanstående belopp - fördelning enligt nu gällande underhållsplan.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissbyte Tallvägen 8	2015 - 2016	
Ombyggnad av undercentral	2016	
Takfläktar	2016	
Baksidesentreér	2017	Renovering av golv, vägg och tak
Underhåll	2018	Underhåll värme och ventilation
Ny hiss Tallvägen 10	2019	2.287 tkr
Reling av avloppsrör, tätning - målning av yttertak	2020	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	36 457

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Olof Hesselstedt	Ordförande	2022
Anneli Lindstedt	Vice ordförande	2022
Violet Janäng	Ledamot	2023
Stina Stengl	Ledamot	2023
Eva Herlitz	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Bergerland	Suppleant	2022
Gunnar Helsing	Suppleant	2022
Kristina Coric	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Johansson	Auktoriserad Revisor	2022
Tommy Kruse	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Engström	Sammankallande	2022
Heikki Ojala		2022
Emma Stendahl		2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har utrednings- och planeringsarbetet fortgått avseende underhållsarbeten av fasad, fönster balkonger samt tak, och arbetet kommer att fortsätta under våren 2022. En pågående pandemin har försenat alla arbeten. Området som föreningens byggnader ligger i har de senaste åren utvecklats till ett attraktivt område. Föreningen ser idag en potential att utveckla sina egna byggnader vilket även sannolikt skulle påverka värdet positivt på föreningens byggnader. En bidragsansökan, kopplat till de arbeten som är paketerade i ombyggnadsprojektet, har skickat till Länsstyrelsen – Boverket, ansökan har mottagits med ett positivt svar, dock har i skrivande stund inget slutligt besked erhållits. Projektet kommer att finansieraras med dels egna medel, eventuellt erhållna bidrag samt nya lån. Styrelsen utreder även byte av redovisningsprincip från K2 till K3 i samband med de stora underhåll / investeringar som kommer att göras. Styrelsen kan inte utesluta framtida avgiftshöjningar kopplat till ovan.

Vid årsstämman 2021-10-14 togs det första beslutet av två i en omröstning om att bli en medlemsförening inom Riksbyggen.

Under hösten 2021 blev föreningen ålagd att betala 192 tsk till SBAB. Bakgrunden beror kortfattat på att två medlemmar sålde sin lägenhet 2015 utan att lösa sina lån. För att köparen skulle gå skadefri har banken krävt betalning av föreningen samtidigt som de hänvisade till ett liknande fall i Högsta domstolen där en bostadsrättsförening blev återbetalningsskyldig på grund av att styrelsen inte hade haft ordning på lägenhets- och pantbrevs förteckningen. I bokslutet för 2021 finns en fordran bokad på de tidigare säljarna med motsvarande belopp. Det är styrelsens bedömning att fordran kommer kunna drivas in på ett eller annat sätt. Medlemmarna har genom skriftlig information till alla hushåll den 16 november 2021 informerats i ärendet. Styrelsen har anmält förhållandet till föreningens försäkringsbolag.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter styrelsebeslut 2022-03-15 höjs månadsavgiften med 2 % från och med 2022-07-01. Hyror för garage och parkeringsplatser höjs samtidigt med motsvarande.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 013	5 947	5 936	5 858	5 856
Årets resultat	1 787	1 279	-717	-89	1 226
Resultat exklusive avskrivningar	2 482	1 974	-22	606	1 920
Balansomslutning	33 351	32 188	32 087	34 603	34 985
Soliditet %	18	13	9	10	11

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	285 600	3 799 811	-1 212 784	1 278 687
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 278 687	-1 278 687
Reservering underhållsfond		2 367 000	-2 367 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 457	36 457	
Årets resultat				1 786 783
<b>Vid årets slut</b>	<b>285 600</b>	<b>6 130 354</b>	<b>-2 264 640</b>	<b>1 786 783</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	65 903
Årets resultat	1 786 783
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 367 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 457
<b>Summa</b>	<b>- 477 858</b>

Styrelsen föreslår följande behandling till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**-477 858**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 012 534	5 946 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	448 216	166 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 460 750</b>	<b>6 113 873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 904 340	-2 968 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 412	-652 698
Personalkostnader	Not 6	-132 422	-138 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 009	-695 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 399 182</b>	<b>-4 455 269</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 061 567</b>	<b>1 658 604</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 315	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 289	3 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-288 389	-383 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 785</b>	<b>-379 917</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 786 783</b>	<b>1 278 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 786 783</b>	<b>1 278 687</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	27 745 481	28 440 490
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 745 481</b>	<b>28 440 490</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 745 481</b>	<b>28 440 490</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Egna lägenheter		92 731	92 731
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 731</b>	<b>92 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	195 976	21 937
Övriga fordringar	Not 13	1 316	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	249 897	220 828
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>447 189</b>	<b>242 765</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 066 064	3 411 640
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 066 064</b>	<b>3 411 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 605 984</b>	<b>3 747 136</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 351 465</b>	<b>32 187 626</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		285 600	285 600
Fond för yttre underhåll		6 130 354	3 799 811
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 416 554</b>	<b>4 085 411</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 264 640	-1 212 784
Årets resultat		1 786 783	1 278 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-477 858</b>	<b>65 903</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 938 096</b>	<b>4 151 313</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 816 206	17 298 261
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 816 206</b>	<b>17 298 261</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	655 500	9 828 945
Leverantörsskulder	Not 17	123 729	218 447
Skatteskulder	Not 18	21 922	54 684
Övriga skulder	Not 19	60 358	736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	735 654	635 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 597 163</b>	<b>10 738 051</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>33 351 465</b>	<b>32 187 626</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Klassificering av lång och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets utgång klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Mark är inte föremål för avskrivningar.		



### Styrelsen

**Bakre raden från vänster:** Janne Hesselstedt, Violet Janäng och Tommy Kruse (föreningsrevisor).

**Främre raden från vänster:** Stina Stengl, Kristina Coric, Eva Herlitz, Anneli Lindstedt, Gunnar Helsing och Christer Bergerland.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 713 740	5 657 076
Hyror, garage	167 886	166 348
Hyror, p-platser	134 930	132 876
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 106	-3 846
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 916	-5 539
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 012 534</b>	<b>5 946 915</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Övriga ersättningar	29 710	11 308
Fakturerade kostnader	1 025	6 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Övriga rörelseintäkter	225 184	149 302
Krav mot tidigare medlemmar	192 302	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>448 216</b>	<b>166 958</b>

### Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Underhåll	-36 457	-651 184
Reparationer	-227 516	-212 368
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 200	-157 200
Försäkringspremier	-108 955	-56 901
Kabel- och digital-TV	-286 578	-288 448
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 651	-27 531
Serviceavtal	-27 582	-24 662
Obligatoriska besiktningar	-15 527	-5 219
Snö- och halkbekämpning	-26 675	-1 353
Statuskontroll	-998	-944
Drift och förbrukning, övrigt	-214 776	-9 442
Förbrukningsinventarier	-39 551	-9 294
Vatten	-568 867	-535 416
Fastighetsel	-519 404	-423 801
Uppvärmning	-521 631	-407 728
Sophantering och återvinning	-115 628	-116 075
Förvaltningsarvode drift	-31 345	-41 100
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 904 340</b>	<b>-2 968 667</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-543 731	-561 344
Lokalkostnader	-30 556	-26 601
IT-kostnader	-2 139	-1 885
Arvode, yrkesrevisorer	-20 531	-21 027
Övriga förvaltningskostnader	-8 723	-14 015
Kreditupplysningar	-2 349	-8 013
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 312	-15 121
Kontorsmateriel	-25 750	-2 402
Bankkostnader	-2 368	-2 291
Övriga externa kostnader	-2 953	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-667 412</b>	<b>-652 698</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-88 000	-88 000
Sammanträdesarvoden	-16 500	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga personalkostnader	-521	0
Sociala kostnader	-22 900	-24 895
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-132 422</b>	<b>-138 895</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-695 009	-695 009
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-695 009</b>	<b>-695 009</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 315	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 315</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 194	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 095	789
Övriga ränteintäkter	0	3 038
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 289</b>	<b>3 827</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-288 075	-383 744
Övriga räntekostnader	-314	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-288 389</b>	<b>-383 744</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 311 098	34 311 098
Mark	5 351 960	5 351 960
	<b>39 663 058</b>	<b>39 663 058</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 663 058</b>	<b>39 663 058</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-11 222 569	-10 527 560
	<b>-11 222 569</b>	<b>-10 527 560</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-695 009	-695 009
	<b>-695 009</b>	<b>-695 009</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-11 917 578</b>	<b>-11 222 569</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>27 745 480</b>	<b>28 440 489</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	22 393 517	23 088 529
Mark	5 351 960	5 351 960

**Taxeringsvärden**

Bostäder	52 400 000	52 400 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>52 400 000</b>	<b>52 400 000</b>
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	8 088	3 451
Kundfordringar	236 343	66 941
Osäkra hyres- och kundfordringar	-48 455	-48 455
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>195 976</b>	<b>21 937</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattefordringar	1 310	0
Skattekonto	6	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 316</b>	<b>0</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	121 154	9 502
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 472	3 919
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 233	72 115
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	174	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 864	135 292
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>249 897</b>	<b>220 828</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bankmedel	2 488 992	1 493 094
Transaktionskonto	2 577 072	1 918 547
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 066 064</b>	<b>3 411 640</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Inteckningslån	26 471 706	27 127 206
Nästa års amortering	-655 500	-608 000
Nästa års lån på långfristiga skulder till kreditinstitut som ska villkorsändras	0	-9 220 945
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 816 206</b>	<b>17 298 261</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2023-11-14	1 666 000	0	8 000	1 658 000
SBAB	1,16%	2021-05-10	9 220 945	-9 220 945	0	0
NORDEA	0,86%	2024-04-17	0	9 220 945	47 500	9 173 445
SBAB	1,16%	2024-05-10	8 056 472	0	600 000	7 456 472
SBAB	1,09%	2025-05-09	8 183 789	0	0	8 183 789
<b>Summa</b>			<b>27 127 206</b>	<b>0</b>	<b>655 500</b>	<b>26 471 706</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 608.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 608.000 kr årligen

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	116 282	208 626
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 447	9 821
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>123 729</b>	<b>218 447</b>

#### Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	21 922	54 684
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>21 922</b>	<b>54 684</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	60 200	0
Clearing	158	736
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 358</b>	<b>736</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	43 031	52 960
Upplupna driftskostnader	284	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 989	0
Upplupna elkostnader	100 744	41 689
Upplupna värmekostnader	68 909	47 508
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 884
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	491 696	456 198
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>735 654</b>	<b>635 239</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	37 300 000	37 300 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



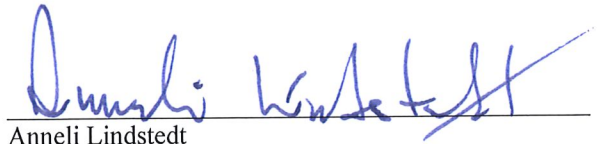
Styrelsens underskrifter

Skoghall 20220308

Ort och datum



Jan-Olof Hesselstedt



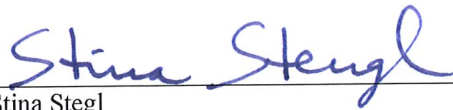
Anneli Lindstedt



Violet Janäng



Eva Herlitz

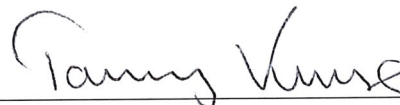


Stina Stegl

Vår revisionsberättelse har lämnats 20220419



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



Tommy Kruse  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utsikten, org.nr. 773200-0620

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 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 för föreningen.

### 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* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på vad styrelsen beskriver i förvaltningsberättelsen. Föreningen har under året fått betala en kostnad på 192 TSEK avseende en pant som inte löstes när tidigare medlemmar flyttade från föreningen år 2015. I bokslutet för 2021 finns en fordran uppbokad på de tidigare säljarna med motsvarande belopp. Styrelsen har anmält förhållandet till föreningens försäkringsbolag.

### 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.

### 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

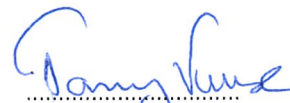
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 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 överträdelse 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.

Skoghall den 19 / 4 - 2022



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



Tommy Kruse  
Av föreningen vald revisor