Årsredovisning

för

Brf The View

769630-9702

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
info@brftheview.se

Föreningens ekonomiska förvaltare
BoNea
En del av nabo

Årsredovisning

Styrelsen för Brf The View får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-13.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2018-07-04.
Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-15.

Styrelsens säte: Nacka kommun, Stockholms län

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Sicklaön 13:79, Nacka kommun. Byggnationen av föreningens hus påbörjades 2016 och slutfördes under 2019. Entreprenaden godkändes 2019-11-22, slutbesked erhölls 2020-04-01. Garantitiden löper t.o.m. 2024-04-15, med genomförande av 2-års garantibesiktning under 2021. Ansvarstiden löper t.o.m. 2029-04-15

Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och byggherren Nacka 13:79 JV AB ägde rum 2020-02-01 varmed föreningens ekonomiska verksamhet startade.

Föreningens gatuadresser är Augustendalsvägen 21, 23, 25, 27, 31, 33, 35 och 37 samtliga med postnummer 131 52 Nacka Strand

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret via Bolander. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms gällande föreningens två hyresrättslokaler belägna på Augustendalsvägen 21.

Föreningens styrelse

Byggandestyrelsen, som valdes på ordinarie föreningsstämma 2019-10-24, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Fredrik André	Ledamot	2020
Jan-Erik Fransson	Ledamot	2020
Göran Svanström	Ledamot	2020
Andreas Philipson	Ledamot	2020
Jan-Ove Brandt, KPMG	*Auktoriserad revisor*	*2020*

Vid föreningsstämma 2020-06-25 lämnade den "byggande styrelsen" över till de boende i föreningen. Följande styrelse valdes:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Gunnar Enderlein	Ordförande	2021
Ole Gustavsson	Vice Ordförande	2021
Margareta Andersson Hartwig	Sekreterare	2021
Kenneth Wilén	Ledamot	2021
Leticia Velasques Diaz	Ledamot	2021
Jan v Lichtenfeldt	Suppleant	2021
Anette Erdner	Suppleant	2021
Håkan Ekengren	Suppleant	2021
Ann Petersen	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs enligt nuvarande stadgar för tiden intill nästa ordinarie stämma. Byggandestyrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden och den föreningsvalda styrelsen har hållit 7 möten. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Stina Pettersson, KPMG.
Föreningsvald revisor – Jan Darrell med revisorssuppleant Thomas Holmström

Valberedning

En valberedning utsågs vid årsstämman 2019-10-24 av representanter för de boende som adjungerades till styrelsen. 2020-06-25 utsågs ny valberedning på den ordinarie föreningsstämman. Valberedningen består av tre representanter med Björn Olander som sammankallande, samt Lars Holmström och Amir Omed.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Etcon Fastighetsteknik AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Avtal

Föreningens befintliga avtal som tidigare ingåtts av byggandestyrelsen har övertagits och omprövas allt efter att avtalstiderna går ut. Föreningens avtal 2020-12-31 består främst av:
BoNea Förvaltning AB
Etcon Fastighetsteknik AB med underavtal:

Fastighetsstäd
Trädgårdsskötsel
Sprinkler och Brandskydd
Snöröjning

Ownit Bredband AB
Nacka Energi

Stockholm Exergi
Nacka Vatten och Avfall
KONE Hissar
ASSA
Nacka Lås och Larm

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:79 i Stockholm med en tomtareal om 10 588 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad omfattande;
44 690 kvm (BTA), bruttoarea, som fördelar sig på:
471 kvm (LOA), lokal area, utgörande 2 hyresrättslokaler
23 368 kvm (BOA), bostadsyta

Lägenhetsfördelning

20 stycken 1 rum och kök
69 stycken 2 rum och kök
104 stycken 3 rum och kök
66 stycken 4 rum och kök
9 stycken 5 rum och kök
268 stycken lägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

163 stycken vanliga bilplatser
74 stycken platser avsedda för elbilsladdning
7 stycken handikappanpassade parkeringsplatser
Totalt 244 stycken bilplatser samt 22 stycken MC-platser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-25 digitalt i kombination med fysisk närvaro i Skanskas gemensamhetslokal, Wafvinges väg 25. Närvarande var 77 medlemmar, varav 3 st fysiskt i lokalen, samt 2 medlemmar representerades via fullmakt och 79 lägenheter var representerade.

Den styrelse som varit aktiv under byggnationstiden ersattes av en av stämman utsedd styrelse. Avgående styrelse erhöll ej ansvarsfrihet av stämman. Tillträdande styrelse konstituerades 2020-06-25.

Föreningsaktiviteter under året

Boendestyrelsens verksamhet inleddes i och med årsmötet 2020-06-25.

Ett omfattande arbete har bedrivits efter övertagandet avseende uppföljning av reklamationer, felanmälningar och garantifrågor gällande fastighetens lägenheter och gemensamma utrymmen.

Styrelsens uppmärksamhet har även i ansenlig utsträckning fått ägnas åt upplåtelser av lägenheter i andra hand.
En ambition för styrelsen har varit att löpande informera medlemmarna om pågående arbete via 7 st. medlemsbrev och via föreningens hemsida brftheview.se. Information har anslagits bland annat gällande IT, porttelefoner, portkoder, lås, sophämtning, garage och digital välkomstpärm.

Övergång från redovisningsprincip K3 till K2 har skett, vilket bl.a. innebär övergång till avskrivningsregler som speglar ett drift- och förvaltningsskede från ett byggnationsskede.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan eftersom det är nybyggnation. Framtagande av underhållsplan pågår och kommer att färdigställas under 2021.

Utfört underhåll och investeringar

Under det gångna räkenskapsåret har inga väsentliga underhållsarbeten utförts.

Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Installation av bil-ladd boxar	2021	Avser komplettering av återstående platser.
Övervakningskameror i garage	2021	Avser plan 0–1 och torggaragen plan 4–5.
WiFi i allmänna utrymmen	2021	Gäller garageytor för att skapa nåbarhet.
Uppdatering av porttelefonisystem	2021	Ökad funktionalitet för porttelefoner.
Informationsskärmar i trapphus	2021	Ersätter trapphusregister och skapar kommunikationsyta inom föreningen.
Omdisposition av cykelrum vid A37	2021	För att öka kapaciteten

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 447 (398) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 70 (102) st. upp- samt överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas normalt av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens verksamhet startade 2020-02-01 varvid ingående balanser registrerades med belopp enligt avtal med byggherren. Verksamheten har således utövats under 11 månader 2020 vilket speglas i resultatet. Värdena i den ekonomiska planen ses över i en långtidskalkyl.
Övergång från redovisningsprincip K3 till K2 har skett, vilket bl.a. innebär övergång till avskrivningsregler som speglar ett drift- och förvaltningsskede från ett byggnationsskede.

Årsavgifter

Årsavgifterna överensstämmer med ekonomisk plan. Ingen förändring under år 2020. Ingen avgiftsjustering är planerad för år 2021.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	616	-	-	-	-
Nettoomsättning	19 242	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-474	-	-	-	-
Totalt eget kapital	1 688 657	1 437 154	417 398	25 425	16 650
Balansomslutning	2 003 518	2 385 295	2 060 063	1 450 659	1 218 008
Soliditet	84,3%	-	-	-	-
Bokfört värde, byggnader och mark	1 988 010	-	-	-	-
Taxeringsvärde, byggnader och mark	654 867	497 000	-	-	-
Taxeringsvärde, byggnader	484 000	341 000	-	-	-
Låneskuld	309 025	-	-	-	-
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	13 224	-	-	-	-
Belåningsgrad	47%	-	-	-	-
Amortering under året	1 300	-	-	-	-
Likvida medel	8 558	-	-	-	-
Likviditet	134%	-	-	-	-
Kassaflöde, kr/kvm	441	-	-	-	-
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	69	-	-	-	-

Avräkningsdag mellan Skanska och föreningen 2020-02-01

Boyta: bostadsrätt: 23 368 kvm
Lokalyta: hyresrätt 471 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Föreningen har gått över till K2 from 2020-01-01. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är bokslut 2019-12-31 med kopplade noter anpassade till regelverk enligt K2. Räkenskapsåren före 2019 är ej omräknade och kan därför innebära bristande jämförbarhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 437 154 150	0	0	0	1
Disp. enl. stämmobeslut				1	-1
Inbetalt under året	244 785 850	6 171 500			
Avsättning till underhållsfond			1 635 760	-1 635 760	
Avsättning till underhållsfond vid avräkning			1 020 084	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-474 153
Belopp vid årets utgång	**1 681 940 000**	**6 171 500**	**2 655 844**	**-1 635 759**	**-474 153**

Förslag till resultatdisposition

Enligt totalentreprenadskontraktet svarar entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de bär alla intäkter fram till och med avräkningsdagen 2020-02-01, därmed finns 1kr i ingående balanserat resultat att disponera.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:	
Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	1
Avsättning till underhållsfond	-1 635 760
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-474 153
Summa	**-2 109 912**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till balanserat resultat överförs	-2 109 912
Summa	**-2 109 912**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 242 355	0
Summa rörelseintäkter		**19 242 355**	**0**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-6 117 793	0
Övriga externa kostnader	4	-47 901	0
Personalkostnader och arvoden	5	-387 203	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-10 980 611	0
Summa rörelsekostnader		**-17 533 508**	**0**
Rörelseresultat		**1 708 847**	**0**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	59 614	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 242 614	0
Summa finansiella poster		**-2 183 000**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-474 153**	**0**
Resultat före skatt		**-474 153**	**0**
Årets resultat		**-474 153**	**0**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	1 988 010 364	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	84 700	0
Pågående byggnation	11	0	2 078 929 638
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 988 095 064**	**2 078 929 638**
Summa anläggningstillgångar		**1 988 095 064**	**2 078 929 638**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 368	3 183 510
Övriga fordringar	12	5 764 289	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 087 770	133 993
Summa kortfristiga fordringar		**6 864 427**	**3 317 503**
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	8 558 064	303 048 142
Summa kassa och bank		**8 558 064**	**303 048 142**
Summa omsättningstillgångar		**15 422 491**	**306 365 645**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 003 517 555**	**2 385 295 283**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 688 111 500	1 437 154 150
Fond för yttre underhåll		2 655 844	0
Summa bundet eget kapital		**1 690 767 344**	**1 437 154 150**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 635 759	0
Årets resultat		-474 153	1
Summa fritt eget kapital		**-2 109 912**	**1**
Summa eget kapital		**1 688 657 432**	**1 437 154 151**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	245 725 000	0
Skulder till koncernföretag		0	869 375 148
Övriga skulder		170 000	0
Summa långfristiga skulder		**245 895 000**	**869 375 148**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	63 300 000	48 914 943
Leverantörsskulder		536 642	15 660 632
Skatteskulder	17	2 039 455	3 254 782
Övriga skulder		47 021	4 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 042 005	10 931 580
Summa kortfristiga skulder		**68 965 123**	**78 765 984**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 003 517 555**	**2 385 295 283**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och för första gången enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

I bokslut 2020-12-31 har styrelsen beslutat om övergång till redovisning enligt regelverk K2. I regelverk K2 redovisas avskrivningarna enligt byggnadens levnadstid enligt uppgift i ekonomisk plan. Materiella anläggningstillgångar bestod vid övergången till K2 av pågående nyanläggningar som ej var tagna i bruk varför ingen effekt uppkommer på materiella anläggningstillgångar vid övergången 2020-01-01 och att inga andra poster påverkar vid övergången.

För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är bokslut 2019-12-31 med kopplade noter anpassade till regelverk enligt K2.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivning på byggnader görs fr.o.m. 2020-02-01. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:
Ursprunglig byggnad 100 år

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens stadgar och ekonomiska plan senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts. Avsättningen skall lägst vara 70 kr per kvm lägenhets/bostadsarea. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.
Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	12 923 148	0
El, bostäder	1 131 950	0
Varmvatten bostäder	554 850	0
Kabel-TV, bredband, telefoni	695 248	0
El laddstolpar	104 217	0
Hyresintäkter, lokaler	226 667	0
Hyresrabatter, lokaler	-226 667	0

Hyresgaranti enl. avtal med entreprenör	660 021	0
El, lokaler	3 650	0
Värme, lokaler	12 560	0
Varmvatten, lokaler	5 040	0
Fastighetsskatt, lokaler	21 893	0
Hyresintäkter, garage	2 991 630	0
Avgift andrahandsuthyrning	30 992	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	107 078	0
Övriga intäkter	78	0
Summa	**19 242 355**	**0**

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	**2019**
Summering per grupp		
Driftskostnader, specificering enligt nedan	5 915 111	0
Löpande underhåll, specificering enligt nedan	202 682	0
Summa	**6 117 793**	**0**
Specificering av driftskostnader		
El	797 351	0
Uppvärmning	1 163 430	0
Vatten och avlopp	1 012 547	0
Avfallshantering och sopkärlstvätt	448 121	0
Snörenhållning	14 223	0
Obligatoriska besiktningskostnader	10 213	0
Brandlarmskostnader och brandskydd	15 113	0
Fastighetsförsäkring	231 935	0
Kabel-TV, bredband, telefoni	486 507	0
Fastighetsskötsel enligt avtal	494 860	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 233	0
Drift och underhåll hissar	119 602	0
Lokalvård enligt avtal inkl. mattor	327 715	0
Lokalvård utöver avtal	91 190	0
Trädgårdsskötsel enligt avtal	44 418	0
Fastighetsskatt, lokaler och garage	308 730	0
Förvaltningskostnader	274 603	0
Andrahandsuthyrning	2 291	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	25 535	0
Kreditupplysning, inkasso och KFM-avgifter	6 157	0
Administrativa kostnader	31 337	0
Summa	**5 915 111**	**0**

Specificering av löpande underhåll		
Löpande underhåll, allmänt	43 814	0
Bostäder	30 412	0
Gemensamma utrymmen	16 984	0
Installationer	65 540	0
Fastighet utvändigt	19 827	0
Markytor	10 828	0
Garage och p-plats	9 314	0
Underhåll och reparation p.g.a. skadegörelse	5 963	0
Summa	**202 682**	**0**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	30 000	0
Avgifter för juridiska åtgärder	7 870	0
Konsultarvode	6 216	0
IT	3 815	0
Summa	**47 901**	**0**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enl. stämmobeslut	289 800	0
Föreningsrevisorer	4 830	0
Sociala avgifter	92 573	0
Summa	**387 203**	**0**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	10 956 411	0
Avskrivningar på installationer, laddboxar elbil	24 200	0
Summa	**10 980 611**	**0**

Avskrivning på byggnader görs fr.o.m. 2020-02-01. Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Dröjsmålsräntor medlemmar	42 696	0
Övriga ränteintäkter	16 918	0
Summa	**59 614**	**0**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	2 142 889	0
Räntekostnader för byggnadskreditiv 2020	99 725	0
Summa	**2 242 614**	**0**

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 13:79 i Nacka kommun. Värdeår: 2019

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 195 244 784	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 195 244 784**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-10 956 411	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 956 411**	**0**
Utgående redovisat värde	**1 184 288 373**	**0**
Bokfört värde byggnader	1 184 288 373	0
Bokfört värde mark	803 721 991	0
Summa	**1 988 010 364**	**0**
Taxeringsvärden byggnader	484 000 000	341 000 000
Taxeringsvärden mark	170 867 000	156 000 000
Summa	**654 867 000**	**497 000 000**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar, laddboxar elbil	108 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**108 900**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-24 200	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-24 200**	**0**
Utgående redovisat värde	**84 700**	**0**

Not 11 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 078 929 638	1 851 589 638
Investeringar	0	227 340 000
Omklassificeringar	-2 078 929 638	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**2 078 929 638**
Utgående redovisat värde	**0**	**2 078 929 638**

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto, enl. nedan	2 008 137	0
Momsfordran, enl. nedan	3 756 152	0
Summa	**5 764 289**	**0**

Skattekonto år 2020, inkluderar fyllnadsinbetald skatteskuld för inkomstår 2019. Skatteskulden är reglerad av entreprenör.

Momsfordran år 2020, inkluderar återhämtning av investeringsmoms kopplad till momspliktiga ytor/momspliktig uthyrning.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	205 930	0
Bostadsrätterna	10 910	0
Kabel-TV, bredband, telefoni	161 081	0
Add:Secure	5 694	0
Upplupen intäkt el- och varmvattendebitering, enl. nedan	606 095	0
Ränteintäkter	0	133 993
Övriga förutbetalda kostnader, enl. nedan	98 060	0
Summa	**1 087 770**	**133 993**

Upplupen intäkt el- och varmvattendebitering år 2020, avser periodiseringar då intäkt aviseras i annan period än debiteringsperiod.

Övriga förutbetalda kostnader år 2020, 94 277 kr avser vatten, avlopp och avfall.

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, transaktionskonto	8 550 312	12 094 348
Nordea, företagskonto	7 752	290 953 794
Summa	**8 558 064**	**303 048 142**

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	310 000 000	310 000 000
Summa	**310 000 000**	**310 000 000**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Nordea, -826	0,62%	2021-02-05	62 000 000	4 585 000
Nordea, -761	0,62%	2022-02-03	62 000 000	0
Nordea, -788	0,65%	2023-02-03	62 000 000	0
Nordea, -796	0,79%	2024-02-02	62 000 000	0
Nordea, -818	0,91%	2025-02-03	61 025 000	1 300 000
Summa			**309 025 000**	**5 885 000**

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 245 725 000 kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 63 300 000 kronor. På balansdagen utgör 5 885 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 300 000 kronor amorterats.

Lån -826 med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall till villkor 1,06% med datum för slutbetalning 2029-01-17. Lånets nya kreditnr. blir -553 och amortering sker enligt plan: 655.000 kronor / kvartal med förhöjd amortering vid omsättningsdag 2021-02-05.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 287 460 000 kronor.

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld, enl. nedan	2 039 455	3 254 782
Summa	**2 039 455**	**3 254 782**

Skatteskuld år 2019, avser fastighetsskatt byggnad under uppförande åren 2016-2019.
Skatteskuld år 2020, 1 988 000 kr avser inkomstår 2019 och regleras av entreprenör. 51 455 kr avser inkomstår 2020 och regleras i januari 2021.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	289 800	0
Föreningsrevisorer	4 830	0
Sociala avgifter	92 573	0
Räntekostnad	356 103	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 909 884	0
Periodiserade hyresintäkter för hyresgaranti	282 411	0
Extern revision	30 000	0
Vatten och avlopp	21 763	0
Sophämtning	1 368	0
Övriga upplupna kostnader	53 273	0
Summa	**3 042 005**	**0**

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Nacka Strand 2021 - 04 - 22

Gunnar Enderlein
Ordförande

Margareta Andersson Hartwig
Ledamot

Ole Gustafsson
Ledamot

Leticia Velasque Diaz
Ledamot

Kenneth Wilén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 maj 2021

KPMG

Stina Pettersson
Auktoriserad revisor

Jan Darrell
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf The View, org. nr 769630-9702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The View för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 The View för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 3 maj 2021

KPMG AB

Stina Pettersson
Auktoriserad revisor

Jan Darrell
Förtroendevald revisor