

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Panorama i Nacka
organisationsnummer 769629-6091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Panorama i Nacka för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

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 Panorama i Nacka för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 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 och 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 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 vi 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 vår 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 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.

Östersund den 1 juni 2020

Deloitte AB



Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Panorama i Nacka
769629–6091
Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 24 augusti 2015 förvärvat fastigheten Sicklaön 38:17 i Nacka Kommun. Lagfart erhöles den 22 mars 2016.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i 5–12 våningar med totalt 96 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 661 m². Föreningen disponerar över 91 parkeringsplatser samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Sicklaön 38:13 (BRF Silouette) samt Sicklaön 38:2 (BRF Spisbrödsfabriken) m fl. Gemensamhetsanläggning omfattar grundläggning, kommunikationsytor, ledningar, styrelserum med övernattningslokal (relaxavdelning), gemensam entré, ställverk, garage samt gångstråk och väg.

Föreningen kommer fram tills det att gemensamhetsanläggning är registrerad att debiteras särskild ersättning om 414 500 kr per år i enlighet med paragraf sex (§6) angående gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spång och gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 38:8 (BRF Spannmålskajen).

I föreningens fastighet kommer att finnas upplåtet servitut avseende utrymme för lägenhetsförråd och underhåll av byggnad till förmån för fastigheten Sicklaön 38:13 (BRF Silouette), avseende dräneringsledningar till förmån för fastigheten Sicklaön 38:12 (BRF Nya Kvarnen 2) samt avseende rätt till gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 37:11.

u

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeåret 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt fastighetsskatt avseende lokal (garage) t.o.m. avräkningstidpunkten, 31 december 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30kr/m² boarea för föreningens hus. Styrelsen har beslutat att höja det årliga beloppet till ca. 75 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 693kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och snöröjning samt avrop avseende takskottning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 080 000 kr (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 662 420 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. Ingenting behöver åtgärdas.

Under året har 49 (13) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att fem (tre) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	88
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	73
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	150

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 9 maj 2019 haft följande sammansättning:

Richard Lantto	Ledamot	Ordförande
Roger Gehrman	Ledamot (har ersatt Angelica Holmgren)	
Björn Jansson	Ledamot	
Peter Mandel	Ledamot	
Oda Nyhus	Ledamot	
Anders Holm	Suppleant	
Jan Lagerström	Suppleant	
Edwin Måradson	Suppleant	

Följande personer har vid samma stämma avgått:

Ordinarie ledamot: Angelica Holmgren (avgick under löpande år 2019)

Suppleant: Staffan Bergholm

Ledamöter och suppleanter utsedda av Gar-Bo Försäkring AB: Anders Willner, Lennart Wirén, Johanna Vehvselius och Åsa Lennmor.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (6) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 27 juni 2019.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

u

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Niklas Malmgren

Deloitte AB Suppleant

Valberedning

Henrik Hermansson Sammankallande
Paul Dreik

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2019.

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	745	48
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>2 977</u>	<u>-0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 722	48
Årets amorteringar tkr	<u>-1 080</u>	<u>-0</u>
Årets likvidöverskott tkr	2 642	48

Nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	6 739	289
Resultat efter finansiella poster tkr	745	48
Soliditet %	83,7	83,2
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	91 357	91 746
Lån per m ² boarea kr	13 956	14 097
Genomsnittlig skuldränta %	1,04	1,11
Fastighetens belåningsgrad %	15,3	15,4

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	294 918 000	293 807 000	0		47 984
Ökning av medlemsinsatser	2 958 000	3 192 000			
Disposition av föregående års resultat				47 984	- 47 984
Årets resultat					745 008
Belopp vid årets utgång	297 876 000	296 999 999	0	47 984	745 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	47 984
Årets resultat	745 008
Totalt	792 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	229 830
Balanseras i ny räkning	563 162
Totalt	792 992

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 738 502	289 465
Övriga rörelseintäkter	3	398 160	121 742
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 136 662	411 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 919 273	-276 037
Övriga externa kostnader	5	-229 508	-9 770
Personalkostnader	6	-138 648	-4 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 977 236	0
Summa rörelsekostnader		-5 264 666	-290 735
Rörelseresultat		1 871 996	120 472
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 126 988	-72 488
Summa finansiella poster		-1 126 988	-72 488
Resultat efter finansiella poster		745 008	47 984
Resultat före skatt		745 008	47 984
Årets resultat		745 008	47 984

M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,12	699 887 764	702 865 000
Summa materiella anläggningstillgångar		699 887 764	702 865 000
Summa anläggningstillgångar		699 887 764	702 865 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 668	5 747
Övriga fordringar		1 962 099	490 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	175 523	31 024
Summa kortfristiga fordringar		2 151 290	526 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 586 766	4 010 216
Summa kassa och bank		9 586 766	4 010 216
Summa omsättningstillgångar		10 518 676	4 536 987
SUMMA TILLGÅNGAR		711 625 820	707 401 987

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		594 875 000	588 725 000
Summa bundet eget kapital		594 875 000	588 725 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 984	0
Årets resultat		745 008	47 984
Summa fritt eget kapital		792 992	47 984
Summa eget kapital		595 667 992	588 772 984
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	105 840 000	106 920 000
Summa långfristiga skulder		105 840 000	106 920 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 080 000	1 080 000
Leverantörsskulder		7 038 723	69 123
Skatteskulder		584 000	980 000
Övriga skulder	10	0	8 419 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 415 105	1 160 269
Summa kortfristiga skulder		10 117 828	11 709 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		711 625 820	707 401 987

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 **Nettoomsättning**

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	5 080 833	216 986
Årsavgifter, bredband, telefoni, TV	253 440	9 519
Årsavgifter, varmvatten	108 431	8 357
Hysesintäkter, garage	1 208 176	53 905
Hysesintäkter, antennplats	17 578	0
Avgifter för andrahandsuthyrning	13 344	698
Hysesintäkter, föreningslokal, gästlägenhet och relax	56 700	0
Summa nettoomsättning	6 738 502	289 465

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Entreprenören enligt avtal	398 160	121 742
Summa övriga intäkter	398 160	121 742

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsel	-232 958	-34 095
Uppvärmning	-302 982	-90 267
Vatten	-74 186	-33 750
Avfallshantering	-212 480	0
Reparation och underhåll	-267 847	0
Bevakning	-52 716	0
Försäkringspremier	-34 523	-1 270
IT-kommunikation	-258 048	-21 204
Teknisk förvaltning	-415 715	-32 042
Fastighetsskatt	-94 000	-41 616
Gemensamhetsanläggningar	36 841	-12 924
Övriga driftkostnader	-10 659	-8 869
Summa driftskostnader	-1 919 273	-276 037

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revision	-16 000	-1 333
Ekonomisk förvaltning	-89 652	-8 042
Serviceavtal	-46 389	0
Förbrukningsinventarier	-16 793	0
Bredband, telefon & TV	-9 326	0
Juridiska kostnader	-23 125	0
Övriga externa kostnader	-28 224	-395
Summa övriga externa kostnader	-229 509	-9 770

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	-102 750	-3 750
Sociala avgifter	-35 898	-1 178
Summa personalkostnader	-138 648	-4 928

U

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	702 865 000	0
Inköp	0	87 865 000
Omklassificering	0	615 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702 865 000	702 865 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 977 236	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 977 236	0
Utgående restvärde enligt plan	699 887 764	702 865 000
Redovisat värde byggnader	327 289 864	357 267 100
Redovisat värde mark	345 597 900	345 597 900
Summa redovisat värde	699 887 764	702 865 000

Taxeringsvärdet fördelning

Byggnad	166 400 000	63 000 000
Mark	75 000 000	52 000 000
	241 400 000	115 000 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	232 000 000	110 000 000
Lokaler	9 400 000	5 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna avgifter/hyror	117 980	25 626
Försäkringspremier	6 201	3 688
Övriga förutbetalda kostnader	51 342	1 710
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 523	31 124

u

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	4 320 000	4 320 000
Amortering efter 5 år	101 520 000	102 600 000
Summa långfristiga skulder	105 840 000	106 920 000

Kreditgivare	Ränta %	Villkorsändring	Amortering 2019	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2021-12-30	360 000	35 640 000
Stadshypotek	1,11	2022-12-30	360 000	35 640 000
Stadshypotek	1,26	2023-12-30	360 000	35 640 000
Summa			1 080 000	106 920 000
Avgår kortfristig del				1 080 000
Summa långfristiga skulder				105 840 000

Not 10 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skuld entreprenör	0	8 390 407
Personalens skatt	0	15 000
Sociala avgifter	0	14 204
Summa övriga skulder	0	8 419 611

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	485 712	1 023 016
Förutbetalda avgifter kvartal 1 2020	522 756	0
Räntekostnader	89 100	33 200
Övriga upplupna kostnader	162 460	104 053
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	155 076	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 415 105	1 160 269

u

Not 12 Ställda säkerheter

2019-12-31 **2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

108 000 000 108 000 000

Summa ställda säkerheter

108 000 000 108 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter årets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Nacka den 25/5 2020

Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka



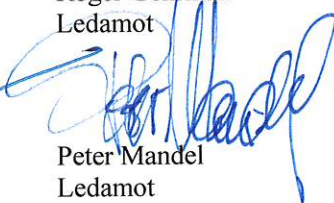
Richard Lantto
Ordförande



Roger Gektman
Ledamot



Björn Jansson
Ledamot

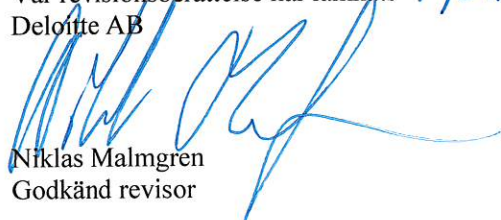


Peter Mandel
Ledamot



Oda Nyhus
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 juni 2020
Deloitte AB



Niklas Malmgren
Godkänd revisor