

# Årsredovisning 2022

Brf Utsikten i Solna

769604-9555



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF UTSIKTEN I SOLNA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-10-19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-11

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rågen 10. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 415 kvm. Total lokalyta föreningen är 498,2 kvm (107,2 kvm är lagerutrymme).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 391,0 kvm lokalytor.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Förskola	391,0	2025-09-30

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar via försäkringsförmedlare Bolander & Co. I försäkringen ingår ej tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att fastighetsförsäkringen ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Samfälligheter

Föreningen är med i 2 samfällighetsföreningar:

- 1) TÅGSUS Här hanteras centraler avseende fyra föreningars gemensamma värme-, el- och vattenförbrukning samt dagvatten.
- 2) ÅSFF Här hanteras sex föreningars gemensamma parkeringsplatser, vägunderhåll och en lekpark.

9

Styrelsens sammansättning

Gustaf Wevle	Ordförande
Annica Carls	Sekreterare
Jan Vallander	Kassör
Lena Hector	Ledamot
Daniela Kalthoff	Ledamot
Jesper Bergh	Suppleant
Staffan Ahlberg	Suppleant

Valberedning

Patrik Montgomery  
Claes-Göran Wallin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor    Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsförvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB  
Fastighetsskötseln ombesörjs av Kicki Rosendahl.

Fastighetens tekniska status:

50-årig underhållsplan upprättades april 2022.

OVK besiktning av hela fastigheten har utförts under 2013, 2014 och 2020.

OVK besiktning för dagiset har utförts under 2017 och 2020.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Avgiftshöjning med 5% från 2023-04-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 49 272 kronor.

40

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 35 654 kronor.

Planerad underhåll avser stamspolning.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan under 2022.

I underhållsplanen har man gjort en uppskattning att vi inom närmaste åren behöver byta maskiner i tvättstugan. En estimerad kostnad på ca 160 000 kronor.

En uppfräschning av entrén utförd. Kostnad ca: 3 500 kr.

Utrymningsskyltar uppsatta.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen beviljat 0 st. andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 041 546	2 009 345	2 028 645	2 060 796
Resultat efter fin. poster	382 673	26 407	387 843	286 189
Soliditet, %	89	88	87	72
Yttre fond	1 772 118	2 030 957	1 856 429	1 681 901
Taxeringsvärde	67 872 000	58 176 000	58 176 000	58 176 000
Bostadsyta, kvm	2 415	2 415	2 415	2 415
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	519	519	525	519
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 293	1 401	1 461	3 352
Genomsnittlig skuldränta, %	1,73	2,39	2,08	1,79
Belåningsgrad, %	10,70	11,51	11,90	27,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	18 000 000	-	-	18 000 000
Upplåtelseavgifter	4 932 765	-	-	4 932 765
Fond, yttre underhåll	2 030 957	-	-258 839	1 772 118
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-111 625	-	-	-111 625
Balanserat resultat	3 211 389	26 407	258 839	3 496 636
Årets resultat	26 407	-26 407	382 673	382 673
<b>Eget kapital</b>	<b>28 089 894</b>	<b>0</b>	<b>382 673</b>	<b>28 472 567</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 496 636
Årets resultat	382 673
Totalt	<u>3 879 309</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	203 616
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 654
Balanseras i ny räkning	3 711 347
	<u>3 879 309</u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 041 546	2 009 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 041 546</b>	<b>2 009 345</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 017 144	-1 379 918
Övriga externa kostnader	7	-196 189	-131 877
Personalkostnader	8	-121 924	-121 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 340	-269 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 607 597</b>	<b>-1 902 373</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>433 948</b>	<b>106 972</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 863	2 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-56 138	-82 735
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 275</b>	<b>-80 565</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>382 673</b>	<b>26 407</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>382 673</b>	<b>26 407</b>

2

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	29 184 166	29 418 430
Maskiner och inventarier	11	307 751	345 827
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 491 917</b>	<b>29 764 257</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 491 917</b>	<b>29 764 257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		232 881	7 964
Övriga fordringar	12	24 584	12 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	158 617	140 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>416 082</b>	<b>161 334</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 240 579	2 154 978
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 240 579</b>	<b>2 154 978</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 656 661</b>	<b>2 316 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 148 578</b>	<b>32 080 569</b>

3

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 821 140	22 821 140
Fond för yttre underhåll		1 772 118	2 030 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 593 258</b>	<b>24 852 097</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 496 636	3 211 389
Årets resultat		382 673	26 407
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 879 309</b>	<b>3 237 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 472 567</b>	<b>28 089 894</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 122 819	3 384 589
Leverantörsskulder		6 897	74 559
Övriga kortfristiga skulder		45 719	38 675
Skatteskulder		13 210	5 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	487 366	486 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 676 011</b>	<b>3 990 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 148 578</b>	<b>32 080 569</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 154 978</b>	<b>2 087 558</b>
Resultat efter finansiella poster	382 673	26 407
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	272 340	269 179
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>655 013</b>	<b>295 586</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-254 748	193 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 894	101 889
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>347 371</b>	<b>591 188</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-380 730
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-380 730</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-261 770	-143 038
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-261 770</b>	<b>-143 038</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>85 601</b>	<b>67 420</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 240 579</b>	<b>2 154 978</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Utsikten i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, lokaler	703 410	677 367
Hysesintäkter, övriga	76 465	74 272
Årsavgifter, bostäder	1 253 016	1 253 016
Övriga intäkter	8 655	4 690
<b>Summa</b>	<b>2 041 546</b>	<b>2 009 345</b>

  

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	8 186	10 044
Fastighetsskötsel	40 156	40 156
Mattservice	4 226	2 551
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 469
Städning	86 131	67 268
Yttre skötsel	43 072	49 381
<b>Summa</b>	<b>181 771</b>	<b>173 869</b>

  

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer och underhåll	49 272	70 513
Planerat underhåll	35 654	433 367
<b>Summa</b>	<b>84 926</b>	<b>503 880</b>

  

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	100 676	100 676
Sophämtning	56 462	54 595
Uppvärmning	251 692	251 691
Vatten	62 924	62 925
<b>Summa</b>	<b>471 754</b>	<b>469 887</b>

  

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	42 446	29 793
Fastighetsskatt	104 290	95 530
Kabel-tv/bredband	62 461	61 563
Samfällighet	45 396	45 396
Självrisker	24 100	0
<b>Summa</b>	<b>278 693</b>	<b>232 282</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	81 228	75 744
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 638	5 638
Förbrukningsmaterial	28 291	6 835
Revisionsarvoden	15 549	14 062
Övriga externa tjänster	47 014	15 440
Övriga förvaltningskostnader	20 469	14 158
<b>Summa</b>	<b>196 189</b>	<b>131 877</b>

  

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	25 324	25 100
Styrelsearvoden	96 600	96 300
<b>Summa</b>	<b>121 924</b>	<b>121 400</b>

  

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56 138	82 735
<b>Summa</b>	<b>56 138</b>	<b>82 735</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	33 011 294	33 011 294
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>33 011 294</u>	<u>33 011 294</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 592 864	-3 358 588
Årets avskrivning	-234 264	-234 276
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 827 128</u>	<u>-3 592 864</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>29 184 166</u></u>	<u><u>29 418 430</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 701 335	8 701 335
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 278 000	31 582 000
Taxeringsvärde mark	28 594 000	26 594 000
<b>Summa</b>	<b>67 872 000</b>	<b>58 176 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	445 730	65 000
Inköp	0	380 730
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>445 730</u>	<u>445 730</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-99 903	-65 000
Avskrivningar	-38 076	-34 903
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-137 979</u>	<u>-99 903</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>307 751</u></u>	<u><u>345 827</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	24 584	12 378
<b>Summa</b>	<b>24 584</b>	<b>12 378</b>

2

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	25 169	25 169
Försäkringspremier	6 095	11 996
Förvaltning	22 280	0
Kabel-TV	14 738	13 695
Vatten	15 731	15 731
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 604	74 401
<b>Summa</b>	<b>158 617</b>	<b>140 992</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2022-01-17	1,02 %	0	184 207
SBAB	2023-12-13	3,71 %	3 122 819	3 200 382
<b>Summa</b>			<b>3 122 819</b>	<b>3 384 589</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			3 122 819	3 384 589

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	17 000	18 000
Fastighetsskötsel	0	18 739
Förutbetalda avgifter/hyror	341 937	323 204
Löner	96 600	96 600
Sociala avgifter	30 352	30 352
Uppl kostn räntor	1 477	0
<b>Summa</b>	<b>487 366</b>	<b>486 895</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	29 505 684	29 505 684
<b>Summa</b>	<b>29 505 684</b>	<b>29 505 684</b>

Solna, 2023-05-24

Ort och datum

Annica Carls

Annica Carls  
Sekreterare

Daniela Kalthoff

Daniela Kalthoff  
Ledamot

Gustaf Wevle

Gustaf Wevle  
Ordförande

Jan Vallander

Jan Vallander  
Kassör

Lena Hector

Lena Hector  
Ledamot

Gustaf Wevle Jan Vallander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-26

Niclas Wärenfeldt

Borevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten i Solna, org.nr. 769604-9555

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten i Solna för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utsikten i Solna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2023-05-26



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor