

Årsredovisning 2023

Brf Utsikten i Solna

769604-9555



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 sitt säte i Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Rågen 10 | 2001 | Solna |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm via Bolander & Co. I försäkringen ingår ej tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att fastighetsförsäkringen ej ersätter hemförsäkringen.)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

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 |

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Per Gustaf Gunnar Wevle | Ordförande |
| Annica Wallin Carls | Styrelseledamot/sekreterare |
| Jan Vallander | Styrelseledamot/Kassör |
| Mariela Carolina Frostell | Styrelseledamot |
| Viktor Lindfors | Styrelseledamot |
| Staffan Ahlberg | Suppleant |

Jesper Berg Suppleant

Valberedning

Lena Hector
Daniela Kalthoff

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Övrig verksamhetsinformation

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.

Fastighetsförvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln ombesörjes 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 av förskolan har utförts under 2017, 2020 och 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En extra amortering på 1 000 000 kr gjordes under året och årsavgifterna höjdes med 5% från och med andra kvartalet.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 39 113 kronor.

Reparationerna avser i huvudsak reparationer tvättmaskiner och hiss samt ny soprumsfläkt.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 127 324 kronor.

Underhåll avser renovering, barnvagns och städrum samt lordningställa cykelrum som soprum och soprum som cykelrum med blippläsare. Utrymningsskyltar uppsatta..

Reparationsarbete på tak för att åtgärda läckage.

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.

Förändringar i avtal

Hisstech AB har övertagit hisskötseln från City Hiss AB

Övriga uppgifter

Under året har 7 stycken informationsmeddelanden/nyhetsbrev skickats ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 44 st, det har inte skett några överlåtelser under året.



Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 149 992 | 2 041 546 | 2 009 345 | 2 028 645 |
| Resultat efter fin. poster | 408 236 | 382 673 | 26 407 | 387 843 |
| Soliditet (%) | 92 | 89 | 88 | 87 |
| Yttre fond | 1 940 080 | 1 772 118 | 2 030 957 | 1 856 429 |
| Taxeringsvärde | 67 872 000 | 67 872 000 | 58 176 000 | 58 176 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 538 | 519 | 519 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 60,4 | 61,4 | 62,4 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 844 | 1 293 | 1 401 | 1 461 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 700 | 1 072 | 1 162 | 1 211 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 269 | 237 | 250 | 263 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 49 | 35 | 35 | 35 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 122 | 86 | 86 | 86 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 30 | 22 | 22 | 22 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 201 | 143 | 143 | 143 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,11 | 1,73 | 2,39 | 2,08 |
| Räntekänslighet (%) | 1,57 | 2,49 | 2,70 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 18 000 000 | - | - | 18 000 000 |
| Upplåtelseavgifter | 4 821 140 | - | - | 4 821 140 |
| Fond, yttre underhåll | 1 772 118 | - | 167 962 | 1 940 080 |
| Balanserat resultat | 3 496 636 | 382 673 | -167 962 | 3 711 347 |
| Årets resultat | 382 673 | -382 673 | 408 236 | 408 236 |
| Eget kapital | 28 472 567 | 0 | 408 236 | 28 880 803 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 711 347 |
| Årets resultat | 408 236 |
| Totalt | 4 119 583 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 203 616 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -127 324 |
| Balanseras i ny räkning | 4 043 291 |
| | 4 119 583 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 149 992 | 2 041 546 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 697 | -0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 152 689 | 2 041 546 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 274 944 | -1 017 144 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -132 442 | -196 189 |
| Personalkostnader | 9 | -3 615 | -121 924 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -246 984 | -272 340 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 657 985 | -1 607 597 |
| RÖRELSERESULTAT | | 494 704 | 433 948 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 615 | 4 863 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -106 082 | -56 138 |
| Summa finansiella poster | | -86 467 | -51 275 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 408 236 | 382 673 |
| ÅRETS RESULTAT | | 408 236 | 382 673 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 28 975 258 | 29 184 166 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 269 675 | 307 751 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 29 244 933 | 29 491 917 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 29 244 933 | 29 491 917 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 242 170 | 232 881 |
| Övriga fordringar | 13 | 25 026 | 24 584 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 173 240 | 158 617 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 440 436 | 416 082 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 778 816 | 2 240 579 |
| Summa kassa och bank | | 1 778 816 | 2 240 579 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 219 252 | 2 656 661 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 464 185 | 32 148 578 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 821 140 | 22 821 140 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 940 080 | 1 772 118 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 761 220 | 24 593 258 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 711 347 | 3 496 636 |
| Årets resultat | | 408 236 | 382 673 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 119 583 | 3 879 309 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 28 880 803 | 28 472 567 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 038 855 | 3 122 819 |
| Leverantörsskulder | | 102 715 | 6 897 |
| Skatteskulder | | 19 382 | 13 210 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 46 022 | 45 719 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 376 407 | 487 366 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 583 382 | 3 676 011 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 464 185 | 32 148 578 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 494 704 | 433 948 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 246 984 | 272 340 |
| | 741 688 | 706 288 |
| Erhållen ränta | 19 615 | 4 863 |
| Erlagd ränta | -107 559 | -54 661 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 653 743 | 656 490 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -24 354 | -254 748 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -7 189 | -54 371 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 622 201 | 347 371 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 19 124 |
| Amortering av lån | -1 083 964 | -280 894 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 083 964 | -261 770 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -461 763 | 85 601 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 240 579 | 2 154 978 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 778 816 | 2 240 579 |

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 300 041 | 1 253 016 |
| Hysesintäkter, lokaler | 769 388 | 703 410 |
| Hysesintäkter, övriga | 78 463 | 76 465 |
| Övriga intäkter | 2 100 | 8 655 |
| Summa | 2 149 992 | 2 041 546 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -1 | -0 |
| Försäkringsersättning | 2 698 | 0 |
| Summa | 2 697 | -0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 45 145 | 40 156 |
| Städning | 87 294 | 86 131 |
| Besiktning och service | 14 480 | 8 186 |
| Yttre skötsel | 37 643 | 43 072 |
| Mattservice | 5 302 | 4 226 |
| Summa | 189 864 | 181 771 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 39 113 | 49 272 |
| Planerat underhåll | 127 324 | 35 654 |
| Summa | 166 437 | 84 926 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 141 780 | 100 676 |
| Uppvärmning | 354 461 | 251 692 |
| Vatten | 88 629 | 62 924 |
| Sophämtning | 57 140 | 56 462 |
| Summa | 642 010 | 471 754 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 39 425 | 42 446 |
| Självrisker | 0 | 24 100 |
| Kabel-tv/bredband | 66 888 | 62 461 |
| Samfällighet | 63 931 | 45 396 |
| Fastighetsskatt | 106 390 | 104 290 |
| Summa | 276 634 | 278 693 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 4 729 | 28 291 |
| Övriga förvaltningskostnader | 19 692 | 20 469 |
| Revisionsarvoden | 18 158 | 15 549 |
| Ekonomisk förvaltning | 79 212 | 81 228 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 700 | 3 638 |
| Övriga externa tjänster | 8 951 | 47 014 |
| Summa | 132 442 | 196 189 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|--------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 8 400 | 96 600 |
| Sociala avgifter | -4 785 | 25 324 |
| Summa | 3 615 | 121 924 |

Ett styrelsearvode om 105 000 kronor har betalats ut enligt föreningsstämman 2023, men föreningen redovisar ett resultat på 8400 kronor då det felaktigt legat för mycket upplupet arvode på balansen sedan tidigare år.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

| RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 106 082 | 56 138 |
| Summa | 106 082 | 56 138 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 33 011 294 | 33 011 294 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 33 011 294 | 33 011 294 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 827 128 | -3 592 864 |
| Årets avskrivning | -208 908 | -234 264 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 036 036 | -3 827 128 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 28 975 258 | 29 184 166 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>8 701 335</i> | <i>8 701 335</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 39 278 000 | 39 278 000 |
| Taxeringsvärde mark | 28 594 000 | 28 594 000 |
| Summa | 67 872 000 | 67 872 000 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 445 730 | 445 730 |
| Utgående anskaffningsvärde | 445 730 | 445 730 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -137 979 | -99 903 |
| Avskrivningar | -38 076 | -38 076 |
| Utgående avskrivning | -176 055 | -137 979 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 269 675 | 307 751 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 25 026 | 24 584 |
| Summa | 25 026 | 24 584 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 133 420 | 74 604 |
| El | 10 906 | 25 169 |
| Försäkringspremier | 6 661 | 6 095 |
| Kabel-TV | 15 435 | 14 738 |
| Vatten | 6 818 | 15 731 |
| Förvaltning | 0 | 22 280 |
| Summa | 173 240 | 158 617 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2024-12-13 | 5,21 % | 2 038 855 | 3 122 819 |
| Summa | | | 2 038 855 | 3 122 819 |
| Varav kortfristig del | | | 2 038 855 | 3 122 819 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 681 045 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Löner | 0 | 96 600 |
| Sociala avgifter | 0 | 30 352 |
| Utgiftsräntor | 0 | 1 477 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 358 407 | 341 937 |
| Beräknat revisionsarvode | 18 000 | 17 000 |
| Summa | 376 407 | 487 366 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 29 505 684 | 29 505 684 |

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per Gustaf Gunnar Wevle
Ordförande

Annica Wallin Carls
Styrelseledamot

Jan Vallander
Styrelseledamot

Mariela Carolina Frostell
Styrelseledamot

Viktor Lindfors
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518297110

Dokument

Brf Utsikten i Solna ÅR 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-24 13:50:02 CEST (+0200) av Jenny Prising (JP)

Färdigställt 2024-05-25 16:15:20 CEST (+0200)

Initierare

Jenny Prising (JP)

Simpleko

jenny.prising@simpleko.se

Signerare

Jan Vallander (JV)

jan.vallander@gmail.com

Signerade 2024-05-24 13:59:49 CEST (+0200)

Mariela Carolina Frostell (MCF)

mariellafrostell@hotmail.com

Signerade 2024-05-24 13:51:19 CEST (+0200)

Viktor Lindfors (VL)

viktor.lindfors@gmail.com

Signerade 2024-05-24 13:53:32 CEST (+0200)

Per Gustaf Gunnar Wevle (PGGW)

gustaf2@hotmail.com

Signerade 2024-05-25 15:15:57 CEST (+0200)

Annica Wallin Carls (AWC)

a.wallin.carls@gmail.com

Signerade 2024-05-24 18:59:38 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)

niclas.warenfeldt@borevision.se

Signerade 2024-05-25 16:15:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-25 14:24:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>