

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Utsikten
Org nr: 7696217277



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Utsikten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-10.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 088 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väbeln 4 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2017.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam (RBFörsäkring). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
4	11	0	19	1	1	36

Dessutom tillkommer:

Garageplatser	Utomhusplatser
21	2

Total tomtarea 2 287 m²

Total bostadsarea 3 125 m²

Årets taxeringsvärde 234 372 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 175 000 000 kr

Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 167 tkr och planerat underhåll för 194 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 175 tkr, (0,1% av byggnadens taxeringsvärde).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	92 786
Installation av underjordsbehållare	101 588

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Jens Schäfer	Ordförande	Stämman
Gustaf Hamilton	Ledamot	Stämman
Roland Persson	Ledamot	Stämman
Gustaf Söderlund	Ledamot	Stämman
Jonas Fernström	Ledamot	Stämman
Christian Ström	Ledamot	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av
Lykke Lundius	Stämman
Fredrik Andrén	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens räntekostnader stigit då ett av föreningens lån har rörlig ränta. Detta tillsammans med den höga inflationen och i synnerhet ökade elkostnader gjorde att avgiften i slutet av året höjdes tillbaka till ursprunglig nivå. Detta var första gången som avgiften höjts sedan föreningen bildades. Under räkenskapsåret har föreningen installerat en underjordsbehållare för matavfall då det blivit ett lagkrav att tillhandahålla detta. En omförhandling med tv och bredbandsleverantören Ownit har gett de boende snabbare internet till ett oförändrat pris. För att bli än mer energieffektiva har det installerats rörelse/ljuddetektor som styr tändning/släckning av ljuset i föreningens garage.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57. Vid räkenskapsårets slut uppgick medlemsantalet till 56 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 461	2 404	2 382	2 482	2 417
Resultat efter finansiella poster	-3 316	-3 646	-2 649	-1 725	-3 963
Soliditet %	83	83	83	83	83
Lån, kr/m ²	15 085	15 085	15 213	15 213	15 309

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	238 325 000	5 695 000	0	-8 573 748	-3 645 848
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 645 848	3 645 848
Reservering underhållsfond			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-175 000	175 000	
Årets resultat					-3 316 067
Vid årets slut	238 325 000	5 695 000	0	-12 219 596	-3 316 067

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 219 595
Årets resultat	-3 316 067
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	175 000
Summa	-15 535 662

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 535 662**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 461 386	2 403 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 766	170 950
Summa rörelseintäkter		2 543 152	2 574 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 747 125	-2 191 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-491 319	-446 789
Personalkostnader		-500	-500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 088 312	-3 088 312
Summa rörelsekostnader		-5 327 256	-5 726 694
Rörelseresultat		-2 784 103	-3 152 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 005	-493 682
Summa finansiella poster		-531 964	-493 651
Resultat efter finansiella poster		-3 316 067	-3 645 848
Årets resultat		-3 316 067	-3 645 848

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	275 492 131	278 571 749
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	60 861	69 556
Summa materiella anläggningstillgångar		275 552 992	278 641 304
Summa anläggningstillgångar		275 552 992	278 641 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	170 942	147 506
Summa kortfristiga fordringar		170 942	147 506
Kassa och bank			
Kassa och bank		650 876	691 043
Summa kassa och bank		650 876	691 043
Summa omsättningstillgångar		821 817	838 549
Summa tillgångar		276 374 809	279 479 853

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	244 020 000	244 020 000	
Summa bundet eget kapital	244 020 000	244 020 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-12 219 595	-8 573 748	
Årets resultat	-3 316 067	-3 645 848	
Summa fritt eget kapital	-15 535 662	-12 219 595	
Summa eget kapital	228 484 338	231 800 405	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	15 646 708	31 593 417
Summa långfristiga skulder		15 646 708	31 593 417
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	31 493 417	15 546 708
Leverantörsskulder		95 127	98 819
Skatteskulder	Not 10	33 720	0
Övriga skulder	Not 11	5 628	4 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	615 872	435 509
Summa kortfristiga skulder		32 243 764	16 086 031
Summa eget kapital och skulder		276 374 809	279 479 853

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år kvar
Stomme	Komponent	95 år
Stomkomplettering	Komponent	45 år
Tak	Komponent	33 år
Fasad	Komponent	41 år
Fönster	Komponent	35 år
Ytskikt	Komponent	24 år
Installationer	Komponent	45 år
Laddplatser	Linjär	7 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 732 760	1 701 276
Hyror, garage	457 177	431 338
Hyror, p-platser	24 400	24 000
Vattenavgifter	58 397	69 222
Elavgifter	188 652	177 711
Summa nettoomsättning	2 461 386	2 403 547

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	15 416	9 755
Övriga rörelseintäkter	66 350	9 316
Försäkringsersättningar	0	151 879
Summa övriga rörelseintäkter	81 766	170 950

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-194 374	-722 782
Reparationer	-167 421	-451 523
Fastighetsskatt	-33 720	0
Försäkringspremier	-44 200	-39 875
Serviceavtal	-64 000	-63 239
Obligatoriska besiktningar	-26 756	-2 845
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 031	0
Snö- och halkbekämpning	-61 361	-44 831
Förbrukningsinventarier	-6 427	-31 181
Vatten	-69 049	-58 321
Fastighetsel	-724 282	-480 258
Uppvärmning	-187 395	-220 755
Sophantering och återvinning	-37 308	-28 232
Förvaltningsarvode drift	-125 800	-47 250
Summa driftskostnader	-1 747 125	-2 191 092

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-360 169	-346 468
IT-kostnader	-56 942	-59 722
Arvode, yrkesrevisorer	-35 750	-18 625
Övriga försäljningskostnader	-1 144	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 403	-3 499
Kreditupplysningar	-285	-1 735
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 517	-12 135
Telefon och porto	-944	-1 508
Konsultarvoden	-13 000	0
Bankkostnader	-3 142	-3 098
Övriga externa kostnader	-1 023	0
Summa övriga externa kostnader	-491 319	-446 789

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	214 346 184	214 346 184
Mark	77 313 941	77 313 941
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	291 660 125	291 660 125

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 088 376	-10 008 759
-----------	-------------	-------------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 079 618	-3 079 618
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 167 994	-13 088 376
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	275 492 131	278 571 749
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	198 178 190	201 257 808
Mark	77 313 941	77 313 941

Totalt taxeringsvärde

	234 372 000	175 000 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<i>119 372 000</i>	<i>95 000 000</i>
--	--------------------	-------------------

varav mark

	<i>115 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
--	--------------------	-------------------

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier, laddstolpar	86 944	86 944
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 944	86 944

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier, laddstolpar	-17 389	-8 694
---------------------------------------	---------	--------

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier, laddstolpar	-8 694	-8 694
---------------------------------------	--------	--------

Akkumulerade avskrivningar

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 083	-17 389
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	60 861	69 556
--	---------------	---------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 576	44 200
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 042	88 941
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 709	9 853
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 615	4 512
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 942	147 506

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	47 140 125	47 140 125
Nästa års låneomsättning, långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 493 417	-15 546 708
Långfristig skuld vid årets slut	15 646 708	31 593 417

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2023-02-02	15 546 708,00	0,00	0,00	15 546 708,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-10-30	15 946 709,00	0,00	0,00	15 946 709,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2024-10-30	15 646 708,00	0,00	0,00	15 646 708,00
Summa			47 140 125,00	0,00	0,00	47 140 125,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 15 546 708 kr och 15 946 709 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder*	33 720	0
Summa skatteskulder	33 720	0

*Avser fastighetsskatt (1% av garagets taxeringsvärde)

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	272	272
Skuld för moms	5 356	4 723
Summa övriga skulder	5 628	4 995

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	124 231	72 132
Upplupna driftskostnader	14 570	0
Upplupna elkostnader	127 553	91 530
Upplupna vattenavgifter	13 483	11 185
Upplupna värmekostnader	29 326	38 306
Upplupna kostnader för renhållning	8 411	5 600
Upplupna revisionsarvoden	21 500	7 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 425	27 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93	154
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 280	182 174
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	615 872	435 509

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	139 000 000	139 000 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jens Schäfer

Gustaf Hamilton

Christian Ström

Gustaf Söderlund

Roland Persson

Jonas Fernström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 08:46:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF UTSIKTEN 769611-0068 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 12:57:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Alexander Schäfer

Datum

Jens Schäfer

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 18:22:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUSTAF HAMILTON

Datum

Gustaf Hamilton

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 14:09:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN STRÖM

Datum

Christian Ström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 17:23:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gustaf Hampus Philip Söderlund

Datum

Gustaf Söderlund

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 17:58:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sten Roland Persson

Datum

Roland Persson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS FERNSTRÖM

Jonas Fernström

2023-05-29 16:34:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten, org.nr 769621-7277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 08:46:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post