



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Utsikten Gårdsten



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Utsikten Gårdsten med säte i Gårdsten org.nr. 769635-8337 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gårdsten 6:4	2018-01-03	2020

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3245
<b>Totalt 59 objekt</b>		<b>3245</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 21 st 2 rok, 20 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oscar Blegen	Ordförande
Komal Purohit	Ledamot
Sabina Chu	Ledamot
Fariba Chandni	Ledamot
Layth Essa	Ledamot
Onchira Rattanaduangsri	Ledamot
Mustafa Salman	Suppleant
Gizella Auer	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Onchira Rattanaduangsri, Sabina Shu, Layth Essa



och suppleanterna Gizella Auer och Mustafa Salman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson, BoRevision AB

Valberedning har varit: Föreningen har ingen vald valberedning.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 14 november 2023. 4 röstberättigade medlemmar deltog.

Frågan som togs upp var:

Stadgeändring §33 Ändra från "Minst en av revisorerna **skall** vara auktoriserad revisor". Till "Minst en av revisorerna **bör** vara auktoriserad revisor".

Samtliga röstade för förändringen.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +23%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Alla avtal har fortskridit under året och fortsätter att löpa under 2024.

Föreningen har tecknat avtal med Dekra för årlig besiktning av hissar och med Sustend för upprättande av underhållsplan.

En ledamot har sedan föreningstämman 2023 valt att avgå: Mitra Rahimi.

En suppleant har sedan föreningstämman 2023 valt att avgå: Lars Ekman.

Inga förändringar har skett i fastigheten under året.

Ett av fyra lån löpte ut under våren 2023 har lagts om och då till en högre ränta än tidigare.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhållsplan har skapats för att ligga till grund för nästa års budgetplanering.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	238	40	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 669	12 809	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 669	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	27	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	117	79	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	482	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 045	494	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 369	1 685	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-604	-1 239	0	0	0
Soliditet, %	71	71	32	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2023 räknas även vattenintäkter med i årsavgifter.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	103 005 000	0	0	103 005 000
Underhållsfond, kr	162 250	0	153 620	315 870
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>103 167 250</b>	<b>0</b>	<b>153 620</b>	<b>103 320 870</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-162 250	-1 239 131	-153 620	-1 554 982
Årets resultat, kr	-1 239 131	1 239 131	-603 600	-603 600
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 401 381</b>	<b>0</b>	<b>-757 220</b>	<b>-2 158 582</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>101 765 869</b>	<b>0</b>	<b>-603 600</b>	<b>101 162 288</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 162 250 kr samt ianspråktagande skett med 8 630 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 401 368
Årets resultat, kr	-603 600
Reservation till underhållsfond, kr	-162 250
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 630
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 158 588</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 158 588</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Det stora negativa resultat kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som skall betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet av byggnaden. Kassaflödet bedöms dock tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks inte avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde se i årsredovisningen.

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 368 743	1 684 695
Övriga rörelseintäkter	Not 2	21 429	15
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 390 173</b>	<b>1 684 710</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 162 575	-725 266
Underhållskostnader	Not 4	-8 630	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 850	0
Personalkostnader	Not 6	-69 295	0
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 367 832	-1 367 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 611 182</b>	<b>-2 093 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>778 991</b>	<b>-408 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 839	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 385 430	-830 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 382 591</b>	<b>-830 743</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-603 600</b>	<b>-1 239 131</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 <u>142 047 536</u>	<u>143 415 368</u>
	142 047 536	143 415 368
Summa anläggningstillgångar	<b>142 047 536</b>	<b>143 415 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 47	14 652
Övriga fordringar	Not 13 891 612	643 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 <u>73 674</u>	<u>41 322</u>
	965 333	699 214
Kassa och bank	34 444	35 389
Summa omsättningstillgångar	<b>999 778</b>	<b>734 603</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>143 047 314</b>	<b>144 149 971</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	103 005 000	103 005 000
Underhållsfond	315 870	162 250
	<u>103 320 870</u>	<u>103 167 250</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 554 982	-162 250
Årets resultat	-603 600	-1 239 131
	<u>-2 158 582</u>	<u>-1 401 381</u>
Summa eget kapital	<b>101 162 288</b>	<b>101 765 869</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 30 586 878	30 782 946
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 522 406	10 783 830
Leverantörsskulder	121 246	6 682
Skatteskulder	0	128 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 554 497	582 644
	<u>11 298 148</u>	<u>11 601 156</u>
Summa skulder	<b>41 885 026</b>	<b>42 384 102</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>143 047 314</b>	<b>144 149 971</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-603 600	-1 239 131
Avskrivningar	<u>1 367 832</u>	<u>1 367 832</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	764 232	128 701
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	85 856	5 367 012
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-41 584</u>	<u>-6 243 126</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	808 504	-747 413
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-7 295 706</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-7 295 706
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-457 492	-90 595 796
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>36 319 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-457 492	-54 276 796
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>351 012</b>	<b>-62 319 915</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>549 345</b>	<b>62 869 260</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>900 358</b>	<b>549 345</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 100 år  
Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 161 184	1 563 066
Årsavgifter vatten	203 193	41 532
Årsavgifter avseende dec 2021	0	80 097
Andrahandsupplåtelseavgift	4 366	0
	<b>3 368 743</b>	<b>1 684 695</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>21 429</b>	<b>15</b>
<i>Varav elstöd</i>	<i>21 429</i>	<i>0</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 337	146 166
Reparationer	33 164	55 905
El	106 005	110 666
Uppvärmning	183 251	92 239
Vatten	88 989	54 929
Sophämtning	172 447	112 004
Övriga avgifter	165 140	92 554
Förvaltningsarvoden	121 405	45 375
Övriga driftskostnader	60 837	15 429
	<b>1 162 575</b>	<b>725 266</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	8 630	0
	<b>8 630</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	2 850	0
	<b>2 850</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	37 034	0
Sociala kostnader	11 636	0
Kurser och konferenser	20 625	0
	<b>69 295</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 367 832	1 367 832
	<b>1 367 832</b>	<b>1 367 832</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 786	0
Övriga ränteintäkter	1 053	144
	<b>2 839</b>	<b>144</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 384 509	827 604
Övriga finansiella kostnader	921	3 283
	<b>1 385 430</b>	<b>830 887</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-603 600</b>	<b>-1 239 131</b>
Avsättning till underhållsfond	-162 250	-162 250
Disposition ur underhållsfond	8 630	0
Resultat efter underhållspåverkan	-757 220	-1 401 381

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
<b>Byggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	136 783 200	137 487 494			
Årets investeringar	0	7 295 706			
Markvärde enl. taxeringsvärde	0	-8 000 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 783 200	136 783 200			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 367 832	0			
Årets avskrivningar	-1 367 832	-1 367 832			
Utgående avskrivningar	-2 735 664	-1 367 832			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>134 047 536</b>	<b>135 415 368</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>142 047 536</b>	<b>143 415 368</b>			
Taxeringsvärde för Gårdsten 6:4					
Byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000			
Byggnad - lokaler	57 000 000	57 000 000			
Mark - bostäder	8 000 000	8 000 000			
Mark - lokaler	8 000 000	8 000 000			
Taxeringsvärde totalt	65 000 000	65 000 000			
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar	41 282 200	41 828 200			
<b>Not 12 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	47	14 652			
	<b>47</b>	<b>14 652</b>			
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	865 913	513 956			
Skattekonto	25 699	129 284			
	<b>891 612</b>	<b>643 240</b>			
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	73 674	41 322			
	<b>73 674</b>	<b>41 322</b>			
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758282107	2,95%	2024-04-17	10 260 982	130 712
Nordea Hypotek AB	39758282115	3,20%	2025-04-16	10 260 982	130 712
Nordea Hypotek AB	39758282123	3,35%	2027-04-21	10 260 982	130 712
Nordea Hypotek AB	39758336401	4,00%	2026-04-15	10 326 338	0
				41 109 284	392 136
Nästa års amortering beräknas uppgå till					392 136
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					10 130 270
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					10 522 406
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>30 586 878</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 148 604
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Ovriga kortfristiga skulder	100 000	100 000			
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>			

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	236 003	225 632
Ovriga upplupna kostnader	81 428	165 249
Förutbetalda hyror och avgifter	237 066	191 763
	<b>554 497</b>	<b>582 644</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad  
Göteborg

Fariba Chandni

Komal Purohit

Layth Essa

Onchira Rattanaduangsri

Oscar Blegen

Sabina Chu

Min revisionsberättelse har avlämnats den dags om framgår av min elektroniska underskrift

Lalia Pedersen  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten Gårdsten, org.nr. 769635-8337

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten Gårdsten 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 Gårdsten 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.

---

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Utsikten Gårdsten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OSCAR BLEGEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:26:36



**ONCHIRA RATTANADUANGSRI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:38:31



**KOMAL PUROHIT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:07:38



**LAYTH ESSA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 01:45:36



**FARIBA CHANDNI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:44:34



**SABINA CHU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:37:27



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:13:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Utsikten Gårdsten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LAILA PEDERSEN**

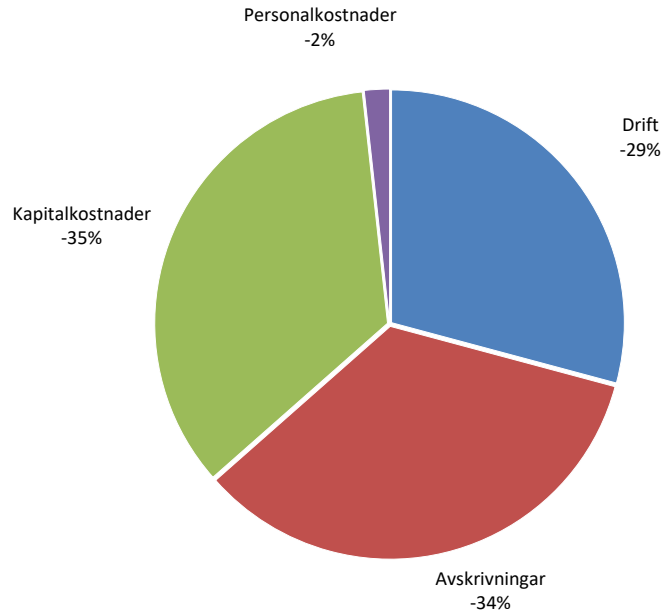
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:14:09





# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader

