

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Sjöutsikten i Glasberga**

769637-4110

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för BRF Sjöutsikten i Glasberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avstättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Andreas Jacob, ordförande  
Lina Naamani  
Geroge Aydin  
Maria Lahdo Haddad

#### *Styrelsesuppleanter*

Rani Murad  
Saif Ghazal  
Vicktoria Durmaz

**Ordinarie revisorer**

Niklas Makal, Convensia

**Fastigheter**

Södertälje Glasberga 1:382

Södertälje Glasberga 1:400

Föreningens fastigheter består av 5 parhusbyggnader med 10 lägenheter och 4 radhusbyggnader med 17 lägenheter. Den totala boytan är 3 554 kvm.

**Bostäder och lokaler**

Antal	Typ	Total yta
27	Lägenheter	3554

**Förvaltning & Försäkringar**

**Fastighets försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Written Insurance.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

**Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tillsvidare avtal med ProNox Ekonomi & Redovisning AB

**Teknisk Förvaltning**

Föreningen har inte något avtal.

**Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

**Avsättningar till yttrefond**

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.  
Avsättning görs med 40kr/kvm och den totala avsättningen per år blir 142 160 kr

**Underhålls plan**

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är nybyggda. Styrelsen kommer att upprätta en underhållsplan under nästa räkenskapsår.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

På grund av den höga inflationen som har medfört stigande räntor har bostadsrättsföreningen höjt sina månadsavgifter.

### Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen har totalt 27 medlemmar.

Överlåtelse- och pansättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b> (15 mån)
Nettoomsättning	1 676	1 659	1 419	271
Resultat efter finansiella poster	-954	-1 010	-988	-101
Soliditet (%)	69,40	69,55	69,58	57,52
Balansomslutning	127 928	129 025	130 428	118 770
Ränta fastighetslån (%)	1,26	1,20	1,20	1,50
Fastighetslån/Kvm (kr)	10 931	10 979	11 036	11 060
Årsavgifter/Kvm (kr)	474	466	399	105

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 3 554 kvm

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	87 320 000	4 520 000	245 360	-1 334 723	-1 010 346	<b>89 740 291</b>
Avsättning yttre fond			142 160	-142 160		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 010 346	1 010 346	<b>0</b>
Årets resultat					-954 100	<b>-954 100</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 320 000</b>	<b>4 520 000</b>	<b>387 520</b>	<b>-2 487 229</b>	<b>-954 100</b>	<b>88 786 191</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 487 229
årets förlust	-954 100
	<b>-3 441 329</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	142 160
i ny räkning överföres	-3 583 489
	<b>-3 441 329</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 676 103	1 658 984
Övriga intäkter	3	522 031	413 177
		<b>2 198 134</b>	<b>2 072 161</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-716 658	-602 652
Övriga kostnader		-167 894	-305 737
Styrelsearvode	5	-14 456	-52 566
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 641 288	-1 641 288
		<b>-2 540 296</b>	<b>-2 602 243</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-342 162</b>	<b>-530 082</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 941	-480 164
		<b>-611 938</b>	<b>-480 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-954 100</b>	<b>-1 010 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-954 100</b>	<b>-1 010 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-954 100</b>	<b>-1 010 346</b>

## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

126 243 646

127 884 934

**126 243 646**

**127 884 934**

**Summa anläggningstillgångar**

**126 243 646**

**127 884 934**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

234 843

59 792

Övriga fordringar

9

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 857

18 303

**311 709**

**78 101**

*Kassa och bank*

1 372 664

1 061 743

**Summa omsättningstillgångar**

**1 684 373**

**1 139 844**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**127 928 019**

**129 024 778**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		87 320 000	87 320 000
Förlagsinsatser		4 520 000	4 520 000
Fond för yttre underhåll	7	387 520	245 360
		<b>92 227 520</b>	<b>92 085 360</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 487 229	-1 334 723
Årets resultat		-954 100	-1 010 346
		<b>-3 441 329</b>	<b>-2 345 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 786 191</b>	<b>89 740 291</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	38 679 755	38 848 755
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 679 755</b>	<b>38 848 755</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		169 000	169 000
Leverantörsskulder		26 233	18 269
Övriga skulder		0	24 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 840	223 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>462 073</b>	<b>435 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 928 019</b>	<b>129 024 778</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-954 100	-1 010 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 641 288	1 641 288
Betald skatt	-3	-163 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>687 185</b>	<b>467 055</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-175 051	-17 920
Förändring av kortfristiga fordringar	-58 554	-1 317
Förändring av leverantörsskulder	7 964	-35 320
Förändring av kortfristiga skulder	18 377	10 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>479 921</b>	<b>423 215</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	18 600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>18 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-169 000	-204 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-169 000</b>	<b>-204 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>310 921</b>	<b>237 815</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 061 743	823 928
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 372 664</b>	<b>1 061 743</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1
Stommkomplettering	2
Värme, sanitet	2
El	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Restposter	2

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning - Företagets samlade tillgångar.

Fastighetslån/kvm (kr) - Fastighetslån per kvm

Ränta fastigjetslån (%) - Ränte kostnad för fastighetslån.

Årsavgift/kvm (kr) - Årsavgifter per kvm boyta.

### Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	39 806 266	39 806 266
	<b>39 806 266</b>	<b>39 806 266</b>

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 676 108	1 648 344
	<b>1 676 108</b>	<b>1 648 344</b>

### Not 3 Övriga Intäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Värme och vatten ersättning	510 315	411 177
Övriga intäkter	11 716	2 000
	<b>522 031</b>	<b>413 177</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Uppvärmning och vattenförbrukning	558 957	461 846
Avfallshantering	67 094	64 556
Fastighetsförsäkring	36 770	42 383
Samfällighetskostnad	53 837	63 875
	<b>716 658</b>	<b>632 660</b>

### Not 5 Styrelsearvode

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	14 456	52 566
	<b>14 456</b>	<b>52 566</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>14 456</b>	<b>52 566</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	93 184 940	93 184 940
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 184 940</b>	<b>93 184 940</b>
Ingående avskrivningar	-3 479 852	-1 838 564
Årets avskrivningar	-1 641 288	-1 641 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 121 140</b>	<b>-3 479 852</b>
Ingående uppskrivningar	38 179 846	38 179 846
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>38 179 846</b>	<b>38 179 846</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 243 646</b>	<b>127 884 934</b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-06-30	2022-06-30
Reservering enligt stadgar	142 160	142 160
	<b>142 160</b>	<b>142 160</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för Slutbet. dag	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
SEB	0,77	2024-08-28	8 115 000	8 255 000
SEB	4,47	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	4,47	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,07	2025-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	0,98	2023-12-28	5 733 755	5 762 755
			<b>38 848 755</b>	<b>39 017 755</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			169 000	169 000

38 679 755 kr förfaller till betalning inom fem år.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Södertälje 2023-

Andreas Jacob  
Ordförande

George Aydin

Maria Lahdo Haddad

Lina Naamani

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niklas Makal  
Auktoriserad revisor



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkända av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Maria Lahdo Haddad  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-15 11:49:48 GMT+01:00  
Transaktions-ID: c91d6dec15c14fe7ad8493688d7b6d08

## Underskrift 2

Namn: Andreas Jacob  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-15 12:31:19 GMT+01:00  
Transaktions-ID: fdf96f74d53142d8af819268ae053dd3

## Underskrift 3

Namn: George Aydin  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-15 14:27:54 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 9496ea07ccc64f5aba5a87f4e4e39599

## Underskrift 4

Namn: Nahla Naamani  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-15 14:41:35 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 355aec6d7b364c4eac60cd915f39b373

## Underskrift 5

Namn: Niklas Makal  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-15 15:49:09 GMT+01:00  
Transaktions-ID: ed6aca0973ab4b5980fa7a99d9cdc278

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sjöutsikten i Glasberga  
Org.nr. 769637-4110

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 30 juni 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 revisionsssed 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Niklas Makal  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-15 15:48:42 GMT+01:00  
Transaktions-ID: aba8d7be00a146879f22e67e6e90e43e

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sjöutsikten i Glasberga  
Org.nr. 769637-4110

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 30 juni 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 revisionsssed 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Niklas Makal  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-15 15:48:42 GMT+01:00  
Transaktions-ID: aba8d7be00a146879f22e67e6e90e43e