

# Årsredovisning 2023

Brf Utblicken på Rinkebyterrassen

769628-8757



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Utblicken på Rinkebyterrassen

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-09. Stadgar registrerades 2017-01-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning       | Förvärv | Kommun |
|----------------------------|---------|--------|
| Stubbekvarnen 6, Stockholm | 2017    | Spånga |

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 1 944 kvm. Byggnadernas totalyta är 7926 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Tanious Kassab   | Ordförande      |
| Adnan Hossain    | Styrelseledamot |
| Atra Shabo       | Styrelseledamot |
| Hofstad Öjvind   | Styrelseledamot |
| Snehal Kothavale | Styrelseledamot |
| Ville Eriksson   | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

|                |         |                  |
|----------------|---------|------------------|
| Pontus Ohlsson | Revisor | Ernst & Young AB |
|----------------|---------|------------------|

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                   |
| El                    | Ellevio AB             |
| Fastighetsskötsel     | Nabolaget Sickla AB    |
| Fiber                 | Telia Sverige AB       |
| Hisservice            | Schindler Hiss AB      |
| Städning              | Arcala Handelsbolag    |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi AB    |
| Grovsopor, tidningar  | Svensk Byggsolution AB |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rinkebyterrassen Samfällighetsförening, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar utomhusområden, Miljörum mm.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i förening vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 20%.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 653 872  | 1 574 496  | 1 574 496  | 1 577 696  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 962 234 | -1 506 578 | -726 774   | -982 991   |
| Soliditet (%)                                      | 78         | 78         | 79         | 79         |
| Yttre fond                                         | 578 533    | 444 716    | 342 116    | 239 516    |
| Taxeringsvärde                                     | 44 605 620 | 44 605 620 | 34 200 000 | 34 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 850        | 810        | 810        | 812        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,9       | 100,0      | 100,0      | 100,0      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 257     | 13 402     | 13 565     | 13 699     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 252      | 13 402     | 13 565     | 13 699     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -77        | -101       | 225        | 245        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 14         | 97         | 4          | 0          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 20         | 72         | 17         | 15         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 12         | 40         | 9          | 8          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 45         | 208        | 29         | 23         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,66       | 1,47       | 1,04       | 1,21       |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,59      | 16,55      | 16,75      | 16,88      |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -607 002 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

På grund av ökade kostnader för fjärrvärme, el och ökade räntekostnader från 350 000 till nästan 1 200 000 i slutet av 2023. Vi fick höja avgifterna med 20 % under 3:e kvartalet 2023.

Under 2023 upplevde vi även ökade kostnader med skadedjur i fastigheten och mycket skräp som vi fick ta bort flera gånger. Vi har nu informerat de boende att ta ansvar och vi har delat ut informationsbrev till alla 51 lägenheter.

Hittills under 2024 har vi höjt avgifterna ytterligare med 10 % i februari och nya 10 % från april och 10 % från juni för att komma i position för ett positivt resultat.

Alla tre lånen har förnyats i 2024. Den första från 19 april, nästa från 6 maj och den sista från 7 juni. Lånen har rörlig ränta och löper på 12 månader. Styrelsen har beslutat att endast betala ränta under denna period för att stärka föreningens likviditet

Vi kommer även att föreslå vid nästa styrelsemöte i maj att de företag som hyr ut sina lägenheter ska betala en avgift på upp till 10 % av prisbasbeloppet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 83 908 000         | -                                            | -                               | 83 908 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 20 977 000         | -                                            | -                               | 20 977 000        |
| Fond, yttre underhåll | 444 716            | -                                            | 133 817                         | 578 533           |
| Balanserat resultat   | -3 710 606         | -1 506 578                                   | -133 817                        | -5 351 001        |
| Årets resultat        | -1 506 578         | 1 506 578                                    | -1 962 234                      | -1 962 234        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>100 112 532</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 962 234</b>               | <b>98 150 298</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 351 001        |
| Årets resultat      | -1 962 234        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-7 313 235</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 133 817           |
| Balanseras i ny räkning              | -7 447 052        |
|                                      | <b>-7 313 235</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 653 872         | 1 574 496         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 35 621            | -1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 689 493</b>  | <b>1 574 495</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 155 979        | -1 124 025        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -173 467          | -190 628          |
| Personalkostnader                                 | 9          | 63 273            | -63 273           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 310 232        | -1 310 232        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 576 405</b> | <b>-2 688 158</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-886 912</b>   | <b>-1 113 663</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 28                | 242               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 075 349        | -393 157          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 075 322</b> | <b>-392 915</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 962 234</b> | <b>-1 506 578</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 962 234</b> | <b>-1 506 578</b> |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 124 911 855        | 126 222 087        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>124 911 855</b> | <b>126 222 087</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>124 911 855</b> | <b>126 222 087</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 1 124              | 38 614             |
| Övriga fordringar                             |     | -13 671            | 385                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 201 249            | 114 205            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>188 702</b>     | <b>153 204</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 376 707            | 1 310 070          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>376 707</b>     | <b>1 310 070</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>565 409</b>     | <b>1 463 274</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>125 477 264</b> | <b>127 685 361</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 104 885 000        | 104 885 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 578 533            | 444 716            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>105 463 533</b> | <b>105 329 716</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -5 351 001         | -3 710 606         |
| Årets resultat                               |     | -1 962 234         | -1 506 578         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-7 313 235</b>  | <b>-5 217 184</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>98 150 298</b>  | <b>100 112 532</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 25 775 316         | 26 053 647         |
| Leverantörsskulder                           | 15  | 206 217            | 212 523            |
| Skatteskulder                                | 15  | -14 056            | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 15  | 935 083            | 936 396            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 424 406            | 370 263            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>27 326 966</b>  | <b>27 572 829</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>125 477 264</b> | <b>127 685 361</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023             | 2022              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-886 912</b>  | <b>-1 113 663</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 310 232        | 1 310 232         |
|                                                                                 | <b>423 320</b>   | <b>196 569</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 28               | 242               |
| Erlagd ränta                                                                    | -965 521         | -350 317          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-542 174</b>  | <b>-153 506</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -35 498          | -10 936           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -74 160          | 151 285           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-651 832</b>  | <b>-13 157</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 8 443 086        | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -8 724 617       | -315 760          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-281 531</b>  | <b>-315 760</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-933 363</b>  | <b>-328 917</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 310 070</b> | <b>1 638 987</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>376 707</b>   | <b>1 310 070</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utblicken på Rinkebyterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Stomme                                | 100 år |
| Fasad                                 | 50 år  |
| Tak                                   | 40 år  |
| Fönster                               | 50 år  |
| Vatten och avlopp                     | 50 år  |
| Ventilation                           | 30 år  |
| Värme                                 | 60 år  |
| El                                    | 50 år  |
| Hiss                                  | 40 år  |
| Inre ytskikt (golv, väggar, innertak) | 25 år  |
| Inom bostadsrätt (kök, badrum, m.m)   | 20 år  |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2023             | 2022             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 653 192        | 1 574 496        |
| Övriga intäkter       | 680              | 0                |
| <b>Summa</b>          | <b>1 653 872</b> | <b>1 574 496</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023          | 2022      |
|-------------------------|---------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -0            | -1        |
| Försäkringsersättning   | 35 621        | 0         |
| <b>Summa</b>            | <b>35 621</b> | <b>-1</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 60 300         | 60 300         |
| Besiktning och service | 29 887         | 64 029         |
| Städning               | 224 659        | 195 786        |
| Övrigt                 | 50 957         | 9 043          |
| <b>Summa</b>           | <b>365 803</b> | <b>329 158</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                    | 2023           | 2022          |
|--------------------|----------------|---------------|
| Reparationer       | 0              | 5 500         |
| Bostäder VVS       | 2 150          | 0             |
| Trapphus/port/entr | 11 300         | 0             |
| VA                 | 45 161         | 0             |
| Hissar             | 81 397         | 34 252        |
| <b>Summa</b>       | <b>140 008</b> | <b>39 752</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 108 332        | 188 746        |
| Uppvärmning  | 155 765        | 139 449        |
| Vatten       | 94 662         | 76 895         |
| Sophämtning  | 19 038         | 33 509         |
| <b>Summa</b> | <b>377 797</b> | <b>438 599</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 402         | 53 212         |
| Självrisker            | 10 500         | 0              |
| Övrigt                 | 24 325         | 38 290         |
| Samfällighet           | 174 144        | 225 014        |
| <b>Summa</b>           | <b>272 371</b> | <b>316 516</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Juridiska kostnader          | 16 635         | 32 500         |
| Övriga förvaltningskostnader | 17 802         | 17 343         |
| Revisionsarvoden             | 41 250         | 58 125         |
| Ekonomisk förvaltning        | 85 280         | 82 660         |
| Konsultkostnader             | 12 500         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>173 467</b> | <b>190 628</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023           | 2022          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | -48 300        | 48 300        |
| Sociala avgifter | -14 973        | 14 973        |
| <b>Summa</b>     | <b>-63 273</b> | <b>63 273</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023             | 2022           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 074 396        | 384 650        |
| Övriga räntekostnader                               | 953              | 8 507          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 075 349</b> | <b>393 157</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 132 268 000        | 132 268 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>132 268 000</b> | <b>132 268 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -6 045 913         | -4 735 681         |
| Årets avskrivning                             | -1 310 232         | -1 310 232         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 356 145</b>  | <b>-6 045 913</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>124 911 855</b> | <b>126 222 087</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>60 765 413</i>  | <i>60 765 413</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 38 242 000         | 38 242 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 363 620          | 6 363 620          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>44 605 620</b>  | <b>44 605 620</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023           | 2022       |
|-------------------|----------------|------------|
| Skattekonto       | -13 983        | 73         |
| Övriga fordringar | 312            | 312        |
| <b>Summa</b>      | <b>-13 671</b> | <b>385</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 139 363        | 57 356         |
| Fastighetsskötsel                                   | 15 322         | 15 075         |
| Försäkringspremier                                  | 22 094         | 19 210         |
| Förvaltning                                         | 24 470         | 22 564         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>201 249</b> | <b>114 205</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGS<br>DAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2024-05-06                   | 4,69 %                  | 8 499 001           | 8 586 173           |
| Nordea Hypotek        | 2024-04-19                   | 4,68 %                  | 8 374 628           | 8 477 315           |
| Nordea Hypotek        | 2024-06-07                   | 4,62 %                  | 8 898 487           | 8 990 159           |
| <b>Summa</b>          |                              |                         | <b>25 772 116</b>   | <b>26 053 647</b>   |
| Varav kortfristig del |                              |                         | 25 772 116          | 26 053 647          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 193 316 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, KORTFRISTIGA SKULDER

|                                   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder                | -205 417          | -212 523          |
| Utläggsskulder                    | -800              | 0                 |
| Fastställd skatt                  | 14 056            | 0                 |
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | 1 393             | 80                |
| Avräkningskonto                   | -936 476          | -936 476          |
| <b>Summa</b>                      | <b>-1 127 244</b> | <b>-1 148 919</b> |

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 5 525          | 37 227         |
| Uppvärmning                 | 32 868         | 19 500         |
| Utgiftsräntor               | 169 633        | 59 805         |
| Vatten                      | 15 815         | 14 250         |
| Löner                       | 0              | 48 300         |
| Sociala avgifter            | 0              | 14 973         |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 157 440        | 131 208        |
| Beräknat revisionsarvode    | 43 125         | 45 000         |
| <b>Summa</b>                | <b>424 406</b> | <b>370 263</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 27 383 000 | 27 383 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har hatt 2 höjningar på avgifterna i 2024, 10 % från 1. februari 2024 och ytterligare 10 % från 1. april 2024



## Underskrifter

Vår årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Adnan Hossain  
Styrelseledamot

---

Atra Shabo  
Styrelseledamot

---

Hofstad Öjvind  
Styrelseledamot

---

Snehal Kothavale  
Styrelseledamot

---

Tanious Kassab  
Ordförande

---

Ville Eriksson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

---

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SNEHAL KOTHAHALE</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 7fdb9f6d9f1eb1[...]bc97d23850a53<br/>IP: 77.53.xxx.xxx<br/>2024-05-20 14:06:35 UTC</p>   | <p><b>Hofstad, Øyvind</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1602227<br/>IP: 172.226.xxx.xxx<br/>2024-05-20 14:12:14 UTC</p>  |
| <p><b>ADNAN HOSSAIN</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 3e22df4f6c5f70[...]0bad636e78e56<br/>IP: 83.251.xxx.xxx<br/>2024-05-20 22:22:40 UTC</p>     | <p><b>ATRA SHABO</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 144071e450f798[...]ff24b0d30c85a<br/>IP: 78.72.xxx.xxx<br/>2024-05-21 21:02:20 UTC</p>      |
| <p><b>VILLE ERIKSSON</b><br/>Styrelseledamot<br/>Serienummer: 6d8bfb2eb90151[...]2a9c97da5d141<br/>IP: 90.227.xxx.xxx<br/>2024-05-28 09:19:08 UTC</p>  | <p><b>TANIOUS KASSAB</b><br/>Ordförande<br/>Serienummer: dbd8bdd77a9911[...]1c646ac515677<br/>IP: 90.129.xxx.xxx<br/>2024-06-07 10:35:45 UTC</p>    |

Penneo dokumentnyckel: 1H0CL-XPMB0-E1K2K-JYYZ8-C52WW-5CQFZ

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

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**  
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

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

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

# PENNEO

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

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

**PONTUS OHLSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-11 06:34:41 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen, org.nr 769628-8757

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen, för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen, för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 trygghetssätt.

### 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
- 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**PONTUS OHLSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-11 06:34:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: ANWMP-E5E4D-IWN41-2YQ8M-MSKXV-T2BIM

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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