

Bostadsrättsföreningen

Överblicken

Org.nr: 769601-6794

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	19



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Överblicken, organisationsnummer 769601-6794, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Ändamål Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens säte är i Lidingö
Bostadsrättsföreningen registrerades år 1996
Ekonomisk plan registrerades år 2010
Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Mark

Föreningen äger marken.

Samfällighet

Föreningen är inte medlem eller del av någon samfällighet.

Underhållsplan

Föreningen har sedan föreningen bildades arbetat med en upprättad underhållsplan. Denna underhållsplan genomgick en större revision 2020 och den sträcker sig nu till 2070.

Styrelse

Ordförande	Kristian Wirsén
Ledamot	Caroline Carmstad
Ledamot	Jens Göthberg
Ledamot	Anna Sinander
Ledamot	Christian Ekberg
Suppleant	Martin Carlberg

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen

Revisor

Auktoriserad revisor	Eva Stein Moore Allegretto
----------------------	-------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Erlandsson och Margareta Skoglund-Åhlin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29 .

Extra stämma hölls: 20230302 & 20231018

Försäljning av föreningens sista kvarvarande hyresrätt. Upplåtelse av hyreslokaler samt beslut om större nyinvestering i laddstolpar och nya parkeringsplatser.

Extra föreningsstämman den 18 oktober hölls för att föreningens ekonomiska förvaltare inte kunde leverera årsredovisning i tid innan juni månads utgång.

Styrelsens arbete

Styrelsen har genomfört elva styrelsemöten och ett konstituerande styrelsemöte under 2023. I tillägg har styrelsen haft mycket kontakt över mejl och en WhatsApp-grupp för att hjälpas åt med den dagliga driften.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Bergvärmesystem	Energi-Montage AB
Städning och trädgårdsskötsel	BGS Fastighetsservice
Brandsäkerhet	Cupola
Teknisk fastighetsförvaltning	Energibevakning

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och tilläggförsäkring av styrelsen genom ansvarsförsäkring.

Föreningen disponerar tomten genom:

Föreningen äger fastigheten Överblicken 1 med adress Bredablicksvägen 9,11,13 och 15 i Lidingö kommun.

Fastighetsbeteckning: Överblicken

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1946

Totalyta (m²): 3 550

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	9
3 rok	21
4 rok	17
> 5 rok	1
Summa	47

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	0

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

Antal

3

Garage och P-platser

Antal platser

25

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-11-29

Styrelsen tar med så många planerbara underhållskostnader som möjligt i planen för att få en så rättvisande kostnadsbild som möjligt av föreningens underhållsbehov över tid.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Alla balkongplattor och räcken byts ut	2005	
Taket på hus nr 15 renoveras med nya betongpannor	2007	
Stambyte kök & badrum.	2007-2011	Färdigställt 2011
Nya elstigare till lägenheterna och nya elcentraler	2011	
Fasaderna tilläggsisoleras och putsas	2011	
Taken på hus 9,11,13 renoveras med nytt lertegel.	2011	Nya hängrännor och stuprör monteras
Nya skorstenpipor som separerar rökkanaler och frånluftsventilation.	2011	Alla rökkanaler är tätade
Montering av rökgasfläktar till alla öppna spisars rökkanaler.	2012	
Byte värmekulvertar samt byte av befintliga avloppsstammar i källarplan och markplan.	2013	
Renovering av trapphus installerat nya portar med bricksystem	2015	
Renovering av tvättstuga och källargångar	2015	
Installerat postboxar		
Renovering av bastu och duschrum	2016	
Installerat bergvärme & dränerat runt husen	2018	
Genomfört elrevision av elstigare	2018	
Installerat fiber i till alla lägenheter	2018	
Renovering av 9 st garagedörrar	2020	
Fönsterrenovering.	2020	Installerat energiglas i innanfönstret samt bytt ut till nya anslutningslister i fönstren.
Ny utebelysning fasad och trädgård	2020	
Energioptimering.	2021	Byte stamregleringsventiler, byte till EMAnipplar på radiatorer och byte av radiatorventiler
Spolning avlopp i samtliga lägenheter	2022	
OVK samt åtgärdande av samtliga nedslag i lägenheter och allmänutrymmen från OVK.	2023	
Byte frånluftssfläktar i samtliga 4 huskroppar	2023	
Byte torktumlare och torkaggregat i tvättstugan	2023	
Besiktning av fönster	2024	Besiktning 2år efter färdigställande
Besiktning av installation EMA-n	2024	Besiktning 2 år efter färdigställande
Byte elservis	2025-2027	Förestående underhållsåtgärd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har varit händelserikt.

Efter att styrelsen valt att inte upphandla ny teknisk förvaltare har styrelsen axlat ansvaret för löpande kontakt med entreprenörer och underleverantörer för den löpande driften. Styrelsen genomför, själva eller med hjälp av underentreprenör, uppföljning av tidigare underhållsåtgärder.

Detta har inneburit att styrelsen fått bättre och större förståelse för fastigheterna i stort - men det innebär också merarbete för styrelsen. Merarbetet är dock positivt sett till förvaltningen av fastigheterna och BRF Överblicken då styrelsen idag har bättre kontroll på föreningens verksamhet och behov än vi hade tidigare.

Styrelsen har under 2023 tagit fram en process för hur större underhållsåtgärder ska genomföras. Denna process kommer hjälpa föreningen att genomföra underhållsprojekt på ett professionellt och strukturerat sätt - vilket gör att risken för fördyringar och ineffektiva genomföranden av entreprenörer minimeras. Processen innebär att föreningen ska använda sig av en fristående projektledare som hjälper föreningen med behovsanalys, förfrågningsunderlag och upphandling. Projektledaren är också styrelsen behjälplig som projektledare och beställarrepresentant under underhållsåtgärdena. Projektledarhuset / RAK-systems är de som hjälpt styrelsen med denna typ av arbeten sedan början av 2022.

Styrelsen har under 2023 påbörjat arbetet med att undersöka hur vi ska möta kraven från myndigheterna som säger fastighetsägare (bl.a. bostadsrättsföreningar) ska tillhandahålla hushållsnära sopsortering till sina boende per den 1/1 2027.

Sopsorteringsstationerna runtom på Lidingö kommer finnas kvar - men boende ska kunna sortera avfall fastighetsnära vilket innebär att man ska kunna sortera papp, papper, glas, metall, plast och matavfall i närheten av fastigheten.

Styrelsen har fått rådet från Lidingö Stad att avvakta så länge vi kan med att genomföra eventuella byggen av nya sopstationer då Lidingö Stad tror att kraven kommer ändras från hur de är formulerade idag.

Lägenhetsförsäljning av hyresrätt.

I mars månad upplät föreningen sin sista kvarvarande hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen tog kontakt med innehavaren av hyresrätten för att undersöka intresse av att upplåta bostaden som bostadsrätt och köpa den av föreningen. Beslutet om att erbjuda lägenheten till hyresgästerna och prissättningen på erbjudandet togs av extra inkallad stämma i början av mars 2023. Hyresrättsinnehavaren och dennes familj tackade ja till erbjudandet och bostaden uppläts 1/4 2023.

Försäljningen av lägenheten gav ett välkommet tillskott till föreningens ekonomi. På extra föreningsstämma i mars togs också beslut om att genomföra underhållsåtgärd att byta föreningens elservis samt nybygga av laddstolpar till föreningens parkerings- och garageplatser.

Styrelsen valde dock att skjuta på underhållsåtgärden då styrelsen i samtal med Ellevio (el-nätsleverantören i stockholm) kom fram till att underhållsbehovet att byta elservis inte var så akut som underhållsplanen gör gällande.

När beslutet fattades om att skjuta på underhållsåtgärden kring elservis gav det vid handen att nyinvesteringen i att bygga av laddstolpar vid garage- och parkeringsplatser skulle bli alltför kostsamt för föreningen. Styrelsen anser att nybygga av laddstolpar ska vara ekonomiskt försvarbart så skall det genomföras samtidigt som underhållsåtgärden kring elservisen.

Hyresreglering & avgiftshöjning 3%

Styrelsen har under 2023 arbetat intensivt och noggrant med ekonomin i föreningen. Både på kort sikt (2023-2024), medellång (2023-2027) och långt sikt (30-40år).

Styrelsen har arbetat fram långsiktiga mål för föreningens ekonomi utifrån dagens ekonomiska situation och underhållsbehovet på lång sikt. Föreningens långsiktiga underhållsbehov är 400 000,- / år.

Föreningen ska därför ha som mål att föreningens årliga intäkter, minus föreningens årliga löpande kostnader (ej inräknat planerat underhåll) ska ge ett positivt resultat på 400 000,-. Dessa 400 000,- ska antingen användas för att betala planerade underhållsåtgärder enligt UH-plan, eller så ska de 400 000,- användas till att amortera lån.

Styrelsen har under 2023 sett över föreningens intäkter - det vill säga avgiftsnivå på bostadsrätter, hyresnivåer på parkeringsplatser, garageplatser och lokaler. Samt att styrelsen undersökt möjligheten till att utöka antalet hyresobjekt för att öka föreningens hyresintäkter. På en extra föreningsstämma i mars 2023 beslutade stämman att upplåta samtliga förråd med hyresrätt / lokal. Detta gav styrelsen flexibilitet att kunna hyra ut lokalerna om behov finns.

Under 2023 har föreningen ökat antalet lokaler och förråd från tre till åtta stycken. Styrelsen genomförde också under hösten 2023 revision av hyror av lokaler, parkeringsplatser och garage.

Hyrorna för dessa objekt hade inte ändrats sedan 2015 varför styrelsen gjorde 2 saker:

- Marknadsundersökning kring hur föreningens hyresnivåer står sig mot motsvarande hyror på lidingö och närförorter till Stockholm.
- Räknade på vad indexerad-hyreshöjning 2015-2023 hade inneburit om hyreskontrakten varit skrivna med årlig indexhöjning av hyrorna.

Utifrån detta underlag beslutade styrelsen att:

- Lokalernas hyror höjdes med 10% vilket är en rimlig hyreskorrigering utifrån den uteblivna indexhyreshöjningen mellan 2015-2023.
- Parkeringsplatserna låg lågt i hyra (225,- / plats och månad). Styrelsen höjde därför månadshyran för parkeringsplatser med 75,- / månad och plats från 1/1 2024. Att parkeringsplatserna har en månadshyra om 300,- / månad gör att de är fortsatt lågt prissatta i jämförelse med jämförbara hyresnivåer för liknande parkeringsplatser i närförort till Stockholm.
- Garageplatsernas hyror höjdes med strax över 10% vilket är en rimlig hyreskorrigering utifrån den uteblivna indexhyreshöjningen mellan 2015-2023. Garageplatsernas hyror anses ligga på en bra nivå eftersom de flesta garage inte är anpassade för moderna bilar
- väldigt få garage är tillräckligt breda för att kunna köra in en bil
- garagen måste snarare nyttjas som en lokal / extra förråd med parkeringsplats utanför.

För att genomföra hyreshöjningarna omförhandlades samtliga hyresavtal och ett tillägg om att årligen indexreglera hyresavtalen lades till.

Styrelsen beslutade också att höja avgiften på bostadsrätterna med 3%.

Baserat på föreningens ekonomiska plan och kommer det räcka med 3% då föreningen redan 2015 lade sig på en avgiftsnivå som gjort att föreningens kassaflöde varit bra. Men med senaste två årens kostnadsökningar inom främst el- och räntor så ansåg styrelsen det nödvändigt med en höjning av avgifterna om 3% för att föreningen ska kunna hålla målet om 400 000,- i överskott i kassaflödet.

Nya uthyrningsbara lokaler, höjda hyror på hyresobjekt i tillägg till att styrelsen beslutade höja månadsavgifterna per 1/1 2024 med 3% - ökar föreningens intäkter med ca 100 000,- år 2024.

Föreningens hyresintäkter från parkering och lokaler kommer under 2024 landa på över 10% av de totala intäkterna vilket är ett mål styrelsen arbetat mot att nå senaste åren.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 369	2 388	2 373	2 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 271	- 1 077	- 3 246	- 4 636
Soliditet ¹ , %	78	76	76	78
Snittränta, %	2.5	2.8	0.92	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	665	675	675	675
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 215	5 938	5 943	5 322
Skuldsättning / kvm totalyta	5 143	5 751		
Sparande / kvm	75	81		
Räntekänslighet	8	9		
Energikostnad / kvm	267	239		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	90		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser & kapitaltillskott	Upplåtelse-avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 453 683	12 034 287	-1 720 379	- 18 356 675	- 1 076 994	62 333 922
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			1 720 379	-1 720 379		0
Balanseras i ny räkning				- 1 076 994	1 076 994	0
Upplåtelse av bostadsrätt	1 383 168	1 465 332				2 848 500
Årets resultat					- 1 271 251	- 1 271 251
Belopp vid årets utgång	72 836 851	13 499 619	0	- 21 154 048	- 1 271 251	63 911 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 21 154 048
Årets resultat	- 1 271 251
Totalt	- 22 425 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	410 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 22 835 299
Totalt	- 22 425 299

Upplysning om ekonomin

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningens framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos den ekonomiska förvaltaren. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen hade under 2023 avskrivningar på över en miljon och en högre underhållskostnad än normalt. El- och räntekostnaderna är fortsatt höga vilket också påverkar 2023 års resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, liksom ovan beskrivning, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 369 210	2 387 944
Övriga rörelseintäkter		127 474	40 792
Summa Rörelseintäkter		2 496 684	2 428 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 106 497	-1 810 683
Administration och förvaltning	4	-154 472	-197 961
Personalkostnader	5	-44 126	-129 784
Avskrivningar		-1 109 524	-1 108 562
Summa Rörelsekostnader		-3 414 619	-3 246 990
RÖRELSERESULTAT		-917 935	-818 254
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 734	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 050	-258 740
Summa Finansiella poster		-353 316	-258 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 271 251	-1 076 994
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 271 251	-1 076 994
ÅRETS RESULTAT		-1 271 251	-1 076 994

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	80 304 199	80 952 058
Summa materiella anläggningstillgångar		80 304 199	80 952 058
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 304 199	80 952 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		461 735	409 497
Övriga fordringar		404 868	870 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 650	21 691
Summa kortfristiga fordringar		890 252	1 302 049
Kassa och bank			
Kassa och bank		607 043	209 918
Summa kassa och bank		607 043	209 918
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 497 295	1 511 967
SUMMA TILLGÅNGAR		81 801 495	82 464 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		86 336 470	83 487 970
Fond för yttre underhåll		0	-1 720 379
Summa bundet eget kapital		86 336 470	81 767 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 154 048	-18 356 675
Årets resultat		-1 271 251	-1 076 994
Summa fritt eget kapital		-22 425 299	-19 433 669
SUMMA EGET KAPITAL		63 911 171	62 333 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	7 106 650	9 128 586
Leverantörsskulder		131 820	254 388
Skatteskulder		10 649	3 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		641 205	743 210
Summa kortfristiga skulder		7 890 324	10 130 103
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 890 324	10 130 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 801 495	82 464 025

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-917 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 109 524
Summa		191 589
Erhållen ränta		33 734
Erlagd ränta		-387 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-161 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-27 543
Minskning av rörelseskulder		-217 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-407 113
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnader och mark		-461 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätt		2 848 500
Amortering av lån		-2 021 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		826 564
Årets kassaflöde		-42 214
Likvida medel vid årets början		1 034 172
Likvida medel vid årets slut		991 958

Likvida medel inkluderar klientmedelskonto som i balansräkningen redovisas som övrig kortfristig fordran.

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	100 år
Ny till och ombyggnad	50 år / 20 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter		
Årsavgifter	2 185 622	2 173 944
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	159 926	191 397
Övriga hyresintäkter	16 800	15 600
	176 726	206 997
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 742	7 002
Debiterade elkostnader	-2 880	0
	6 862	7 002
Totalt nettoomsättning	2 369 210	2 387 943

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	743 652	695 287
Vatten och avlopp	144 359	101 281
Sophämtning/grovsopor/återvinning	14 563	0
Sophämtning	60 600	86 382

963 174 **882 951**

Funktionell anläggningservice

Brandskydd	1 063	3 026
------------	-------	-------

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	60 940	72 750
Fastighetsstäd	103 272	109 473
Trädgårdsskötsel	26 264	35 082
Snöröjning/sandning	209 922	111 425

400 398 **328 730**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	39 077	37 730
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	54 800	55 067
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 112	81 752
Övriga driftkostnader	0	-10 000

139 912 **126 819**

Reparationer

Reparationer	152 223	110 093
Garage och p-platser	0	668
Installationer	0	83 486

152 223 **194 247**

Underhåll

Underhåll	410 650	237 181
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll **2 106 497** **1 810 683**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	66 250	66 250
Extra ekonomisk förvaltning	13 462	12 707

79 712 **78 957**

Teknisk förvaltning

Konsultarvode	0	4 375
---------------	---	-------

Revision

Revisionsarvode	22 500	22 500
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	13 632	0
-----------------------------	--------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	28 484	42 540
Övriga kostnader	10 144	49 589

38 628 **92 129**

Totalt administration och förvaltning

154 472 **197 961**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	30 568	96 600
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	13 558	33 184
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

44 126 **129 784**

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31 **2022-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	91 471 167	91 471 167
-----------------------------	------------	------------

Inköp	461 665	0
-------	---------	---

91 932 832 **91 471 167**

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 10 519 109	- 9 410 547
------------------------	--------------	-------------

Årets avskrivningar	- 1 109 524	- 1 108 562
---------------------	-------------	-------------

-11 628 633 **-10 519 109**

Utgående redovisat värde

80 304 199 **80 952 058**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	37 452 000	37 452 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	35 432 000	35 432 000
---------------------	------------	------------

72 884 000 **72 884 000**

Not 7. Ställda säkerheter

2023-12-31 **2022-12-31**

Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
------------------------	------------	------------

Summa: **21 000 000** **21 000 000**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB	2024-08-15	5,13 %	2 486 120	2 495 556
SBAB	2025-08-15	0,92 %	2 500 000	2 500 000
SBAB	2025-08-15	0,92 %	2 500 000	2 500 000
SBAB	2025-05-09	1,03 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2024-05-10	4,84 %	2 133 030	2 133 030
SBAB	2024-11-14	5,12 %	2 487 500	2 500 000
SBAB	2023-10-12	4,20 %	0	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 106 650	19 128 586
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 106 650	-9 128 586
			10 000 000	10 000 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Kristian Wirsén

Caroline Carmstad

Jens Göthberg

Anna Sinander

Christian Ekberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Eva Stein

Moore Allegretto



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 13:05

SENT BY OWNER:
Gabi Balji • 13.05.2024 17:08

DOCUMENT ID:
rJgAR3sJmC

ENVELOPE ID:
SyRA3oJQR-rJgAR3sJmC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Överblicken.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS CHRISTIAN EKBERG christian@ekberg.ch	Signed Authenticated	13.05.2024 21:11 13.05.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/30) IP: 104.28.31.63
Jens Roland Göthberg jens.gothberg@desert.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:17 14.05.2024 08:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/16) IP: 94.255.244.109
KRISTIAN WIRSÉN christianwirsén@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:34 14.05.2024 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/13) IP: 98.128.228.212
ANNA SINANDER anna.sinander@cag.se	Signed Authenticated	14.05.2024 11:56 14.05.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/01) IP: 90.141.29.232
Anna B Caroline Carmstad Hultqvist carmsca@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:42 16.05.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/18) IP: 95.194.203.197
EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:05 13.05.2024 22:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 213.80.18.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Överblicken

Org.nr 769601-6794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Överblicken** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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*. 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 de 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. De 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. 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 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 Överblicken** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 16 maj 2024

Eva Stein
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 14:39

SENT BY OWNER:
Eva Stein · 16.05.2024 14:37

DOCUMENT ID:
BkWqMAu7mC

ENVELOPE ID:
S17M0d7XC-BkWqMAu7mC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse brf överblicken.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN	Signed	16.05.2024 14:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)
eva.stein@mooresweden.se	Authenticated	16.05.2024 14:39	Low	IP: 213.80.18.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed