

# Årsredovisning 2023



**Brf Utövägen 8-28**

**Org nr 769626-5417**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Utövägen 8-28, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 20 juni 2013 och har sitt säte i Nacka kommun. Senaste stadgarna registrerades 30 december 2015 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 30 december 2013. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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. Om föreningen inte upprättat underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Nacka Orminge 48:1. Fastighetens byggnadsår är 1967 med värdeår 1967 och har adressen Utövägen 8 -28 i Saltsjö-Boo. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 10 317 kvm, varav 10 180 kvm avser bostadsyta samt 137 kvm avser lokalyta. 1 963 kvm avser hyresrätt samt 8 217 kvm avser bostadsrätt.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Brandkontoret vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger varje enskild medlem att teckna.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 bostadslägenheter varav 23 är hyresrätter. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

### Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
80 st	4 rum och kök

### Övriga objekt

2 st	Lokaler
109 st	parkeringsplatser

Till parkeringsplatserna finns det en kölista som administreras av Fastum AB.

## **Förvaltning**

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-12-31.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB, markskötsel och städ med Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 166 625 000 kr varav byggnadsvärde 103 379 000 kr och markvärde 63 246 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 166 000 000 kr och på lokaler med 625 000 kr.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr per lägenhet för 2023. Fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 166 tkr per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lucia Hurtig	ordförande
	Nina Stark	vice ordförande
	Rebecca Hånell	
	Robin Gilleborg	
	Gunilla Wallin	kassör
	Maarit Kantokoski	
Suppleanter	Anna Filipsson Berg	
	Jan Kristiansson	
	Chantal Dilangu-Mbongi	

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden inkl det konstituerande.

### Valberedning

Nina Meurer  
Annika Kristiansson

### Revisor

Per Engzell  
Engzells revisionsbyrå AB

## Väsentliga händelser under året

Renoverat, breddat samt byggt ut parkeringen och ökat antalet ordinarie p-platser samt 10 elplatser. Flyttat besöksparkeringen till vändplan. Förtydligat p-förbud med gulmarkering samt utökat antalet lyktstolpar för bättre belysning mitt på stora parkeringen.

Flyttat områdesskylten från vändplan till infart av området. Tagit bort vindskydd och rabatt samt flyttat bak lyktstolpe och utökat framkomligheten. Asfalterat infart samt vändplan.

Flyttat MC parkering till jämte MC huset där tidigare cykelställ stod och asfalterat ytan.

Byggt nytt cykelställ vid hus 20.

Färdigställt ombyggnad av tidigare soprum till cykelrum.

Flyttat de gamla lekplatserna vid hus 26 & hus 12 till hus 16 där gungan monterats bort pga säkerhetsrisk. Bytt ut/tagit bort staket samt sett över säkerheten kring grill och lekplatser.

Borrat bort rötter från nya och äldre fällda träd i hela området. Fortsatt beskära och föryngra buskar i hela området samt anlagt ängsblommor vid slänten mellan hus 26 och 22.

Grävt bort buskar och träd mellan hus 14 & 16 för att nyttja marken till byggbaracker under renoveringsarbeten i och på mark och fastighet. Buskarna har flyttats till andra platser på området.

Gedigen genomsyn av fastigheter och mark inför upprättande av Ekonomisk plan, beslut om att tak och fasader ska renoveras/bytas ut.

Nya riktlinjer för uteplatser har upprättats och skickats ut till alla boende.

Fördjupat arbetet med kommande stambyte

Färdigställt lokalen för uthyrning

Godkänd OVK

Genomsyn av skyddsrum med MSB

Elektroniska anslagstavlan tas i bruk

Genomgång av föreningens belysning av fastigheter och mark samt i allmänna utrymmen.

Förberett för installation av tvättmaskin i städutrymmet under tvättstugan.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 138 medlemmar. Under året har 4 (11) överlåtelser skett.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.  
Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 045	8 513	8 527	8 563
Resultat efter finansiella poster	-4 304	-6 197	-2 830	7
Soliditet (%)	47,7	48,0	48,7	49,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	797	719	737	734
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 824	10 095	10 247	10 362
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 334	12 675	13 241	13 390
Sparande per kvm (kr/kvm)	46	128	313	348
Räntekänslighet (%)	15,5	17,6	18,0	18,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	206	156	103
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,2	69,2	68,2	68,2

För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade avseende skuldsättning per kvm.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 780 000	5 925 572	4 334 490	-10 778 558	-6 196 753	<b>98 064 751</b>
Disposition av föregående års resultat:			-4 089 891	-2 106 862	6 196 753	<b>0</b>
Årets resultat					-4 304 412	<b>-4 304 412</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>104 780 000</b>	<b>5 925 572</b>	<b>244 599</b>	<b>-12 885 420</b>	<b>-4 304 412</b>	<b>93 760 339</b>

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på underhåll som genomförts till en kostnad av 2 046 436 kr, samt ökade räntekostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med 1 januari 2023 och höjs med 10 % från 1 januari 2024.

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 885 420
årets förlust	-4 304 412
	<b>-17 189 832</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	2 156 000
	-19 345 832
	<b>-17 189 832</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 044 563	8 513 353
Övriga intäkter		277 676	21 190
		<b>9 322 239</b>	<b>8 534 543</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 214 020	-8 769 249
Övriga externa kostnader	4	-1 502 546	-1 193 264
Personalkostnader	5	-151 136	-197 129
Avskrivningar		-2 991 942	-2 991 942
		<b>-10 859 644</b>	<b>-13 151 584</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 537 404</b>	<b>-4 617 041</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178 719	120 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 945 727	-1 700 020
		<b>-2 767 008</b>	<b>-1 579 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 304 412</b>	<b>-6 196 753</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 304 412</b>	<b>-6 196 753</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	188 394 216	191 357 170
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	565 273	594 261
Pågående arbete	8	313 463	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 272 952</b>	<b>191 951 431</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>189 272 952</b>	<b>191 951 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 507
Aktuella skattefordringar		295 381	32 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	143 434	209 935
Avräkningskonto förvaltare		755 492	1 200 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 194 307</b>	<b>1 452 048</b>
<i>Kassa och bank</i>		6 092 839	10 825 074
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 287 146</b>	<b>12 277 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>196 560 098</b>	<b>204 228 553</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatskapital		110 705 572	110 705 572
Fond för yttre underhåll		244 599	4 334 490
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>110 950 171</b>	<b>115 040 062</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-12 885 420	-10 778 558
Årets resultat		-4 304 412	-6 196 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 189 832</b>	<b>-16 975 311</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93 760 339</b>	<b>98 064 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	52 512 070	72 564 070
Övriga skulder		0	300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 512 070</b>	<b>72 564 370</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	48 839 500	31 587 500
Leverantörsskulder		199 724	487 701
Aktuella skatteskulder		12 460	8 876
Övriga skulder		179 718	6 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 056 287	1 509 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 287 689</b>	<b>33 599 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 560 098</b>	<b>204 228 553</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 304 412	-6 196 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 991 942	2 991 942
Förändring skatteskuld/fordran		3 584	-11 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 308 886</b>	<b>-3 216 694</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		8 507	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-195 996	-129 058
Förändring av leverantörsskulder		-287 977	-537 073
Förändring av kortfristiga skulder		-279 350	372 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 063 702</b>	<b>-3 510 075</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-313 463	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-313 463</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	1 925 000
Förändring av långfristiga skulder		-2 800 300	-1 562 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 800 300</b>	<b>362 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 177 465</b>	<b>-3 147 575</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		12 025 796	15 173 372
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>6 848 331</b>	<b>12 025 797</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

Stomme	120
Fasad	120
Stammar VVS	50
El	40
Fönster	40
Tak	20
Ventilation	20
Övrig stomme	50
Sopanläggning	25

## Not 2 Nettoomsättningen

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 545 645	5 909 715
Hysesintäkter, bostäder	2 057 164	2 190 129
Hysesintäkter, lokaler	51 440	82 704
Hysesintäkter, garage	29 400	5 600
Hysesintäkter, p-plats	348 042	350 593
Hysesbortfall, p-plats	0	-1 459
Hysesbortfall, bostäder	0	-27 788
Avgift andrahandsupplåtelse	8 025	0
Hysesintäkt övriga objekt	3 660	3 300
Övrigt	1 187	559
	<b>9 044 563</b>	<b>8 513 353</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och värme.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	338 648	351 806
Snöröjning/sandning	389 981	295 517
Städning	207 384	127 320
Serviceavtal	71 831	48 925
Besiktningsskostnader	20 645	23 071
Bevakningskostnader	21 391	6 758
Reparationer	412 147	494 569
Fastighetsel	1 060 774	1 405 175
Vatten- och avlopp	868 917	724 584
Avfallshantering	246 350	248 869
Fastighetsförsäkring	184 980	171 675
Kabel-TV och bredband	52 028	51 215
Fastighetsskatt/avgift	196 930	188 530
Förbrukningsmaterial	34 230	41 969
Förbrukningsinventarier	58 289	58 333
Underhåll	2 046 437	4 524 129
Övrigt	3 058	6 804
	<b>6 214 020</b>	<b>8 769 249</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode extern revisor	32 125	27 000
Föreningsstämma/medlemsmöten	56 869	27 119
Ek förvaltning	271 748	224 142
Konsultarvoden	574 173	317 419
Övriga externa tjänster	21 149	21 117
Teknisk förvaltning	436 789	501 614
Upprättande av underhållsplan	0	22 923
Bygglovsavgifter	23 860	0
Övriga poster	15 580	8 188
Övriga förvaltningskostnader	1 403	1 073
Mäklararvode	0	42 669
Uppdatering underhållsplan	24 150	0
Juridisk konsultation	44 700	0
	<b>1 502 546</b>	<b>1 193 264</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	115 003	150 000
Sociala avgifter på arvoden	36 133	47 129
	<b>151 136</b>	<b>197 129</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 785 419	148 785 419
Mark	60 941 915	60 941 915
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 727 334</b>	<b>209 727 334</b>
Ingående avskrivningar	-18 370 164	-15 407 210
Årets avskrivningar	-2 962 954	-2 962 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 333 118</b>	<b>-18 370 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 394 216</b>	<b>191 357 170</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	724 707	724 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>724 707</b>	<b>724 707</b>
Ingående avskrivningar	-130 446	-101 458
Årets avskrivningar	-28 988	-28 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 434</b>	<b>-130 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>565 273</b>	<b>594 261</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp, laddstolpar	313 463	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>313 463</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>313 463</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	6 378	5 961
Ekonomisk förvaltning	64 686	50 624
Försäkring	47 277	43 149
Snöröjning	17 799	15 938
Bredband	7 294	6 188
Upplupna ränteintäkter	0	88 075
	<b>143 434</b>	<b>209 935</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 24550591	2,08	2025-04-16	18 550 000	18 925 000
SBAB 24550567	2,51	2027-04-16	16 375 000	16 750 000
SBAB 24550486	4,75	2024-04-03	18 650 000	18 950 000
SBAB 24550575	2,39	2026-04-16	18 487 070	18 862 070
SBAB 24550605	1,78	2024-04-16	18 352 000	18 727 000
SBAB 29122687	4,76	2024-07-04	8 562 500	9 062 500
SBAB 29122733	4,76	2024-07-04	2 375 000	2 875 000
			<b>101 351 570</b>	<b>104 151 570</b>
Kortfristig del av låneskuld			48 839 500	31 587 500



Fyra av föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	0	13 918
Elkostnad	162 200	312 559
Revisionsarvode	29 000	25 000
Förutb hyror och avgifter	707 561	468 309
Snöröjning/sandning	135 532	48 774
Upplupet styrelsearvode inkl soc avgifter	0	19 712
Upplupen räntekostnad	0	580 131
Konsultarvoden	0	40 812
Övriga upplupna kostnader	21 994	0
	<b>1 056 287</b>	<b>1 509 215</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	108 602 000	108 602 000
	<b>108 602 000</b>	<b>108 602 000</b>

### Not 13 Ansvarsförbindelser

Föreningen har enligt ekonomisk plan förbundit sig att utbetala mellan 30-50 tkr beroende på storlek på lägenheten som i första hand skall användas till badrummens tätskikt. Den inre fonden tillfaller de lägenheter som förvärvats med bostadsrätt den dagen föreningen tillträder fastigheten. Utdelning av medel bokförs som underhållskostnader i den takt de utnyttjas.

	2023-12-31	2022-12-31
Summa ansvarsförbindelser	3 600 000	3 600 000
Utnyttjat belopp	-1 382 482	-1 382 482
	<b>2 217 518</b>	<b>2 217 518</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 10 % från och med 1 januari 2024.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lucia Hurtig  
Ordförande

Maarit Kantokoski

Gunilla Wallin

Rebecca Hånell

Anna Filipsson Berg

Robin Gilleborg

Nina Stark

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Engzell  
Revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_BRF\_Utövågen\_828.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-31 07:20:10

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Helene Filipsson Berg (19730813XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 23:26:16
 REBECCA HÅNELL (19800727XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-29 19:54:29
 LUCIA HURTIG (19660920XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-29 19:51:19
 GUNILLA WALLIN (19690330XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-29 20:09:01
 MAARIT HELINÄ KANTOKOSKI (19670809XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-29 19:50:17
 NINA STARK (19741021XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-29 20:01:46
 ROBIN GILEBORG (19930721XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-29 21:21:27
 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2024-05-31 07:20:09

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_BRF\_Utövågen\_828.pdf (277510 byte)

5C7D747281D83BA39F847110579B6829B7EE8C9B2D3563C7CB2B2ADE5FE2DB7D14385202F8468612FD95  
176A3C268F2C8FC4B23C72AC3D721B53286E3FC6F2A4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utövågen 8-28, org.nr 769626-5417

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utövågen 8-28 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Som framgår av flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen visar föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll, ett lågt belopp på 46 kr/kvm och beräknas till ett negativt belopp i budget för kommande räkenskapsår, vilket då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. Åtgärder är nödvändiga för att långsiktigt förbättra kassaflödet (sparandet). Sparandet bör normalt ligga mellan 200 till 250 kr/kvm.

#### *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 uppger, 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*

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en

väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggnande 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-31 07:25:41

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor

2024-05-31 07:25:40

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (46006 byte)

499853EBD52E6280B0F561775A029D9CEA425B0F3450F901B66218004ED0A1D11B8842B8EF0995FDDB86  
233C65A0D3075DFA78B24CC88CAE6B128B2FF51C4B0E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

