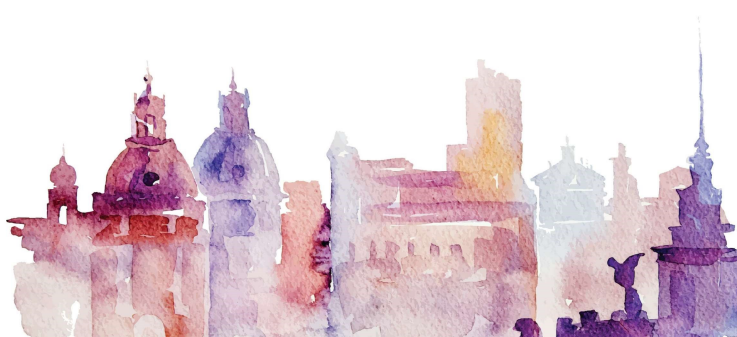


Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn

Org.nr: 769612-1222

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn, organisationsnummer 769612-1222, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan fidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en äkta Brf.

Föreningens gällande stadgar röstades igenom på extra stämma den 5 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2018-05-07.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 46 st lägenheter. Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 1 58 000 000 kr, varav mark 58 000 000 kr och byggnad 100 000 000 kr. Fastigheten har värdeår 2007.

Föreningen är delägare i garaget Utsikten (gemensamhetsanläggning med fastighetsbeteckning Sicklaön GA:91). Föreningens andelstal motsvarar 46/271 av garaget. Garaget är beläget under Brf Utsikten 2. Taxeringsvärdet för garaget vid räkenskapsårets utgång uppgick till 18 000 000 kr, varav mark 0 kr. Garaget har värdeår 2006.

Fastighetsarealen uppgår till 1 680 kvm och lägenhetsytan uppgår till 4 493 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig 50 år fram i tiden, till 2073. Underhållsplanen revideras årligen. För närvarande uppskattas det genomsnittliga årliga underhållsbehovet för de kommande 50 åren till cirka 950 000 kronor inklusive moms per år. För de närmaste tio åren uppskattas det genomsnittliga underhållsbehovet till cirka 500 000 kronor inklusive moms per år. Det finns inga underhållsåtgärder som överstiger en miljon kronor inplanerade före år 2030. Det närmast inplanerade underhållet som överstiger en miljon kronor avser renovering av hissar vilket är prognostiserat till 2030. Under räkenskapsåret har balkonginglasningarna bytts ut, vilket är ett tidigarelagt planerat större underhåll, se vidare under rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

Beskattnig

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.

Föreningens säte är i Nacka kommun Stockholms län.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Styrelse

Ordförande	Cecilia Halvars Öhrnell	t o m sept-23 avgått pga flytt
Ordförande	Ninni Dickson	fr o m sept-23
Ledamot	Ninni Dickson	t o m sept-23
Ledamot	Stig Holmquist	
Ledamot	Kenneth Blomqvist	
Ledamot	Jan Sjöstedt	
Suppleant	Beatrice Lugano	
Suppleant	Owe Ruzicka	
Suppleant	Kjell Torlén	
Suppleant	Janusz Grabowski	

Styrelsen har under året hållit tio fysiska styrelsemöten och ett per capsulam.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, två av ledamöterna i förening.

Valberedning

Hans Torlén, sammankallande
Peter Rudheim
Peter Hedström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.
På stämman var 21 lägenheter representerade.

Revisor

Extern Maria Johansson

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	220
2 rok	22	1 744
3 rok	1	96
4 rok	5	533
5 rok	12	1 444
6 rok	2	289
7 rok	1	167
Summa	46	4 493

Föreningens adresser:

Sjökvärnsbacken 10 och 12.

Nybyggnadsår: 2007

Värdeår: 2007

Fastighetsbeteckning: SICKLAÖN 37:52

Föreningen har gästlägenhet, cykelförråd och hobbyrum. I fastigheten finns även en tvättstuga, toalett och ett relaxrum med bastu som innehas som gemensamhetsanläggning (GA:95) med två andra Brf (se nedan).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området:

Sicklaön GA:91; Garaget Utsikten (föreningen är delägare 46/271 delar)

Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet (föreningen är inte delägare i denna anläggning)

Sicklaön GA:98; Ledningsnät

Sicklaön GA:99; Sopsugsanläggning

Sicklaön GA:100; Kommunikationsnät, vägar, kaj, grönområden mm

Sicklaön GA:101; Miljöstation

Medlem i SQSF är ägare till fastighet som har del i av SQSF förvaltat gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun. Angående GA:100 har under 2021 ett avtal skrivits på av SQSF och Nacka kommun för övertagande av tunnel och kaj. SQSF har under många år arbetat för att Nacka kommun ska ta över denna del av den gemensamma infrastrukturen. Lantmäteriförvaltningen beräknas vara klar tidigast 2026.

Medlemmarna är:

- Brf Saltsjöqvarn 1
- Brf Mjölaren
- Brf Mannagrynskvaren
- Brf Inloppet
- Brf Utsikten 1
- Brf Utsikten 2
- Brf Västra Hamnplan
- Brf Östra Saltsjön
- Brf Västra Saltsjön
- Brf Stora Kvarnen
- Elite Hotel Marina Tower
- Verksamhet, Hospitalet (ägare AB Gullringsbo Egendomar)
- Nacka kommun

Under året har Hans Torlén från föreningen varit ledamot i styrelsen för SQSF med ansvar för frågor rörande området gemensamma garage, Utsikten och Inloppet, GA:91 och GA:92.

Relaxrum med bastu, tvättstugan och toaletten i föreningens fastighet ingår i en delägarförvaltat samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan (GA:95). Ett förvaltningsråd med representanter från varje förening finns utsedd.

Förvaltning och drift

Frubo AB - Ekonomisk förvaltning

Habitek Förvaltnings AB - Fastighetsskötsel

City Hemservices AB - Fastighetsstädning

LW plåtslageri AB - Tillsyn och skottning av tak och plåt

Kone AB - Hisservice

Kiwa Sweden AB - Hissbesiktning

Stockholm Exergi AB - Fjärrvärme

Skellefteå Kraft Elnöt AB - El

Nacka Energi AB - Eldistribution

Megacon AB - Elavläsning

Trygg-Hansa Försäkring - Försäkring

Söderlås vid Ringen AB - Support av öppnings- och nyckelsystem

Ownit Broadband AB - Bredband inkl. Tripple-play för TV/IT/Telefoni

Electrolux Professional AB - Support av tvätt och torkutrustning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 blåste ett balkongglas ned under hård vind. Föreningen undersökte detta under 2022 och 2023 och bedömde att den ursprungliga balkonginglasningen inte var tillräckligt säker vid hård vind och därför behövde åtgärdas. Styrelsen beslöt därför att upphandla byte av alla balkongglas till bättre konstruktion med hållbarare glas. Upphandlingen utfördes med tre olika tillverkare, där Nika Inglasning AB slutligen valdes för att utföra uppdraget. Bytet skedde i oktober och november. Detta tidigarelagda underhåll har kunnat tas av föreningens medel som annars skulle använts för amortering av lån.

Föreningen gick under året med i HSEF, Hammarby Sjästads Ekonomiska Förening, som samordnar gemensamma upphandlingar inom olika områden. Det ger oss möjligheten att via HSEF effektivisera vissa upphandlingar, vilket utnyttjades under 2023, dels för ett nytt avtal med Kone, dels för ett nytt flerårsavtal med Skellefteå Kraft.

Under året har även Driftect hjälpt oss med att gå igenom värmecentralen för att få bättre värme i husets olika delar, framför allt i ytterdelarna. Föreningen har även tillsammans med grannföreningarna i GA:95 och med hjälp av Söderlås bytt bokningscentral för tvättstuga och bastu, eftersom det tidigare systemet inte längre fungerade korrekt och inte heller gick att uppgradera. Föreningen bytte samtidigt bokningssystem för gästlägenheten. Vidare har vi inom GA:95 investerat gemensamt i ett nytt miljövänligare torkskåp då det tidigare gick sönder och dessutom var ålderstiget.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 73
Tillkommande medlemmar under året 7
Avgående medlemmar under året 4
Under året har 4 överlåtelse skett.

46 bostadsrätter

76 medlemmar vid räkenskapsårets slut

- Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt sju (sex föregående år) nätter per månad.
- Den 20 maj och 24 september inbjöd föreningen till städ- och fixardagar. Medlemmarna städade och genomförde mindre underhållsarbeten i gemensamma utrymmen.
- Föreningens informationsblad har delats ut digitalt sju gånger under året.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 331	4 051	3 904	3 892
Årsavgifter, tkr*	3 673	3 058	3 058	3 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 419	575	503	775
Soliditet, %	81	81	80	80
Balansomslutning, tkr	212 028	213 220	213 694	214 991
Resultat exkl avskrivning**		1 648	1 571	1 844
Genomsnittlig skuldränta %**		0.46	0.45	0.79
Fastighetens belåningsgrad %**		18.83	19.26	20.02
Lån i förhållande till taxeringsvärde %**		25.41	36.42	38.09
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	735	681	681	681
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	818			
Skuldsättning / kvm	8 936			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 936	8 936	9 159	9 582
Sparande per kvm	333			
Räntekänslighet	11			
Energikostnad / kvm	212			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81			

*I årsavgifter för årtalen 2020, 2021 och 2022 ingår endast årsavgifter för bostadsrätt. För 2023 ingår förutom årsavgifter för bostadsrätt även kostnad för el och bredband i enlighet med det nya regelverket för lagstadgade nyckeltal.

**Från och med 2023 tillkommer fler lagstadgade nyckeltal för Brf:er. Styrelsen har därför inte sett behovet att presentera de nyckeltal som tidigare kompletterats utöver tidigare lagstadgade nyckeltal.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån förhållande till föreningens balansomslutning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Eget kapital / Totala tillgångar x 100

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

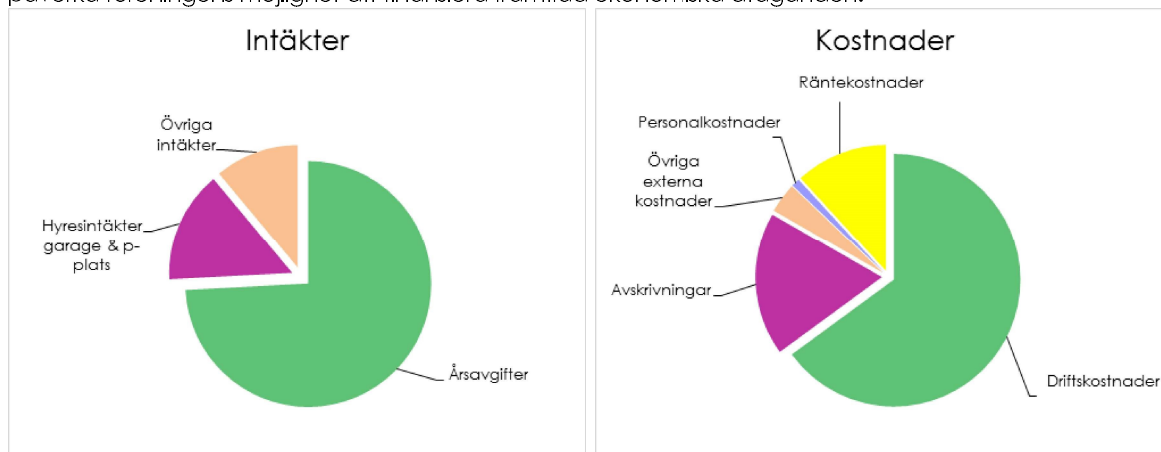
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt på grund av vidtagna underhållsåtgärder. Som framgår av rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" har föreningen under året bytt ut alla föreningens balkonginglasningar för drygt 1,8 miljoner kronor. Detta utgör ett tidigarelagt planerat underhåll som har finansierats med likvidöverskott och därmed inte inneburit behov av ny upplåning. Det bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 67 945 000	2 962 241	938 145	575 018
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		900 000	-900 000	
Balanseras i ny räkning			575 018	- 575 018
Årets resultat				- 1 419 023
Belopp vid årets utgång	1 67 945 000	3 862 241	613 163	- 1 419 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	613 163
Årets resultat	- 1 419 023
Totalt	- 805 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	900 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 837 638
Balanseras i ny räkning	131 778
Totalt	- 805 860

Avsättning till fond enligt förslag från styrelsen.

lanspråktagande ur fond avser inglasning balkonger.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 331 174	4 051 426
Övriga rörelseintäkter		121 435	38 627
Summa Rörelseintäkter		4 452 609	4 090 053
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-3 816 535	-2 015 408
Övriga externa kostnader	3	-225 900	-242 810
Personalkostnader	4	-62 030	0
Avskrivningar		-1 075 692	-1 073 751
Summa Rörelsekostnader		-5 180 157	-3 331 969
RÖRELSERESULTAT		-727 548	758 084
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 397	3 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 872	-186 651
Summa Finansiella poster		-691 475	-183 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 419 023	575 018
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 419 023	575 018
ÅRETS RESULTAT		-1 419 023	575 018

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	210 664 286	211 739 978
Summa materiella anläggningstillgångar		210 664 286	211 739 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		210 664 286	211 739 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		303 475	262 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	189 508	213 415
Summa kortfristiga fordringar		492 983	475 961
Kassa och bank			
Kassa och bank		871 134	1 004 557
Summa kassa och bank		871 134	1 004 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 364 117	1 480 517
SUMMA TILLGÅNGAR		212 028 403	213 220 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 67 945 000	1 67 945 000
Fond för yttre underhåll		3 862 241	2 962 241
Summa bundet eget kapital		171 807 241	170 907 241
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		613 163	938 145
Årets resultat		-1 419 023	575 018
Summa fritt eget kapital		-805 860	1 513 163
SUMMA EGET KAPITAL		171 001 381	172 420 404
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 150 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		8 150 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	32 000 000	15 150 000
Leverantörsskulder		269 567	162 655
Skatteskulder		6 903	3 683
Övriga skulder		118 511	31 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	482 041	452 078
Summa kortfristiga skulder		32 877 022	15 800 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 028 403	213 220 496

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-727 548	758 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 075 692	1 073 751
Summa	348 144	1 831 835
Erhållen ränta	24 397	3 585
Erlagd ränta	-715 872	-186 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-343 331	1 648 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/Ökning av kortfristiga fordringar	-17 022	-33 383
Minskning/Ökning av kortfristiga skulder	226 930	-48 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 423	1 566 801
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-77 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-77 645
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000
Årets kassaflöde	-133 423	489 156
Likvida medel vid årets början	1 004 557	515 401
Likvida medel vid årets slut	871 134	1 004 557

Noter

Redovisningsprinciper

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

RedU18 har använts.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	180	0,6
Hobbyrum	180	0,6
Takvärmeanläggning	20	5
Återvinning för matavfall	10	10
Cykelrum	20	5
Avgasare och magnetfilter	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 302 412	3 057 864
Hysesintäkter garage och p-platser	657 922	657 117
Bredband	60 168	60 168
Debiterade elkostnader	310 673	276 277
Totalt nettoomsättning	4 331 175	4 051 426

Not 2. Drifkostnader	2023	2022
Fastighetsel	278 927	555 217
Uppvärmning	458 714	402 137
Vatten och avlopp	215 775	223 854
Service värmeanläggning	14 146	13 801
Grundavtal hiss	37 794	37 705
Fastighetsskötsel	106 872	96 408
Fastighetsskötsel extra	6 276	14 518
Fastighetsstäd	84 136	89 973
Bevakningskostnader	6 285	5 693
Bredband	60 168	60 168
Försäkring	37 450	33 517
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	103 648	100 428
Samfällighetskostnader	152 611	198 553
Förbrukningsinventarier	0	3 326
Reparation och underhåll	494	0
Reparation och underhåll byggnad	0	43 750
Reparation och underhåll fönster	13 078	0
Reparation och underhåll balkonger/altaner	1 837 638	0
Reparation och underhåll portar och lås	185 865	37 830
Reparation och underhåll trapphus	0	20 754
Reparation och underhåll hiss	21 600	0
Reparation och underhåll tvättstuga	77 837	18 241
Reparation och underhåll gästrum	0	2 703
Reparation och underhåll relaxrum	3 241	0
Reparation och underhåll el	0	27 229
Reparation och underhåll uppvärmning	103 307	24 860
Reparation och underhåll gård/trädgård	1 085	4 292
Reparation och underhåll cykelrum	1 233	0
Reparation och underhåll hobbyrum	1 340	0
Reparation- och underhållsmaterial	7 016	452
Totalt drifkostnader	3 816 535	2 015 408

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Föreningsstämma	5 250	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	75 684	68 280
Extra ekonomisk förvaltning	2 019	3 062
Revisionsarvode	16 670	16 000
Webbsida	3 221	3 196
Advokat- och rättegångskostnader	0	13 894
Konsultarvode	35 889	9 226
Bankkostnader	4 725	5 084
Övriga administrativa kostnader	1 959	0
Föreningsomkostnader	9 987	39 863
Omkostnader uthyrning garageplatser	69 346	69 718
Övriga kostnader	150	14 486
Totalt övriga externa kostnader	225 900	242 810

Not 4. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	52 496	0
Sociala kostnader	9 534	0
Totalt personalkostnader	62 030	0

Not 5. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	183 358 754	183 281 109
Anskaffningsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Inköp	0	77 645
Utgående anskaffningsvärden	222 358 754	222 358 754
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 618 776	- 9 545 025
Årets avskrivningar	- 1 075 692	- 1 073 751
Utgående avskrivningar	-11 694 468	-10 618 776
Utgående redovisat värde	210 664 286	211 739 978
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
	158 000 000	158 000 000

Inköp år 2022 avser Avgasare och magnetfilter.

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	13 055	11 346
FRUBO AB	6 717	6 307
Saltsjöqvarns Samfällighet	153 633	144 637
Securitas Sverige	6 615	6 075
Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn	0	36 144
Habitek Förvaltning	9 488	8 906
Summa	189 508	213 415

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 45047164	2024-01-28	0,48 %	13 600 000	13 600 000
SEB 46363558			0	2 850 000
Nordea 3975 83 20289			0	4 150 000
Nordea 3975 83 20297	2024-01-29	4,55 %	2 850 000	0
Stadshypotek 383677	2024-09-30	0,59 %	11 400 000	11 400 000
SEB 48153771	2024-11-28	4,57 %	4 150 000	0
Nordea 3975 83 20416			0	8 150 000
Nordea 3975 83 50641	2026-03-18	3,96 %	8 150 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			40 150 000	40 150 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 000 000	-15 150 000
			8 150 000	25 000 000

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, men redovisas enligt god sed som korta trots att föreningen avser att förlänga lånen.
Samtliga lån är amorteringsfria.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Uppl utgiftsräntor	50 320	15 030
Förutbet hyra/avgift	235 320	255 331
Uppl revisionsarvode	16 000	15 432
Nacka Energi	17 513	16 623
Stockholm Exergi AB	71 264	60 002
Skellefteå Kraft	20 594	70 957
Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn	0	18 703
MD Rörservice AB	9 000	0
Uppl arvoden och soc avg	62 030	0
Summa	482 041	452 078

Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa:	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Nacka den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ninni Dickson

Stig Holmquist

Kenneth Blomqvist

Jan Sjöstedt

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

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn 2023

ID: 20e06e60-03c3-11ef-b246-63780d501365

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-26

Underskrifter

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

janne.sjostedt@gmail.com

Signerat: 2024-04-28 21:34 BankID JAN SJÖSTEDT

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

blomqvist_kenneth@hotmail.com

Signerat: 2024-04-29 09:46 BankID KENNETH BLOMQVIST

Blixt Revision AB

maria@blixt-revision.se

Signerat: 2024-05-06 15:21 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

ninni.dickson@gmail.com

Signerat: 2024-04-28 22:04 BankID NINNI DICKSON

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

stig@blankettdesign.se

Signerat: 2024-05-01 20:58 BankID Stig Holmquist

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
utsikten.pdf	907.1 kB	a01c 8b98 d9d0 4b58 b559 57cf 69d1 cc5c 2f70 1708 508b 4c3c 7f56 cc03 0821 d4fb

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-26	13:52	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-28	21:34	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av JAN SJÖSTEDT. IP: 90.129.203.170
2024-04-28	22:04	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av NINNI DICKSON. IP: 89.253.95.6
2024-04-29	09:46	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av KENNETH BLOMQVIST. IP: 89.253.95.7
2024-05-01	20:58	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av Stig Holmquist. IP: 94.234.101.16

Händelser

2024-05-06

15:21

Signerat | Blixt Revision AB

Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 217.215.221.179



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn
Org. Nr 769612-1222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

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

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

Underskrift 1

Namn: Maria Johansson
Företag: Blixt Revision AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-06 15:19:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: ade407fb36c44868abc9ce8db00989e0