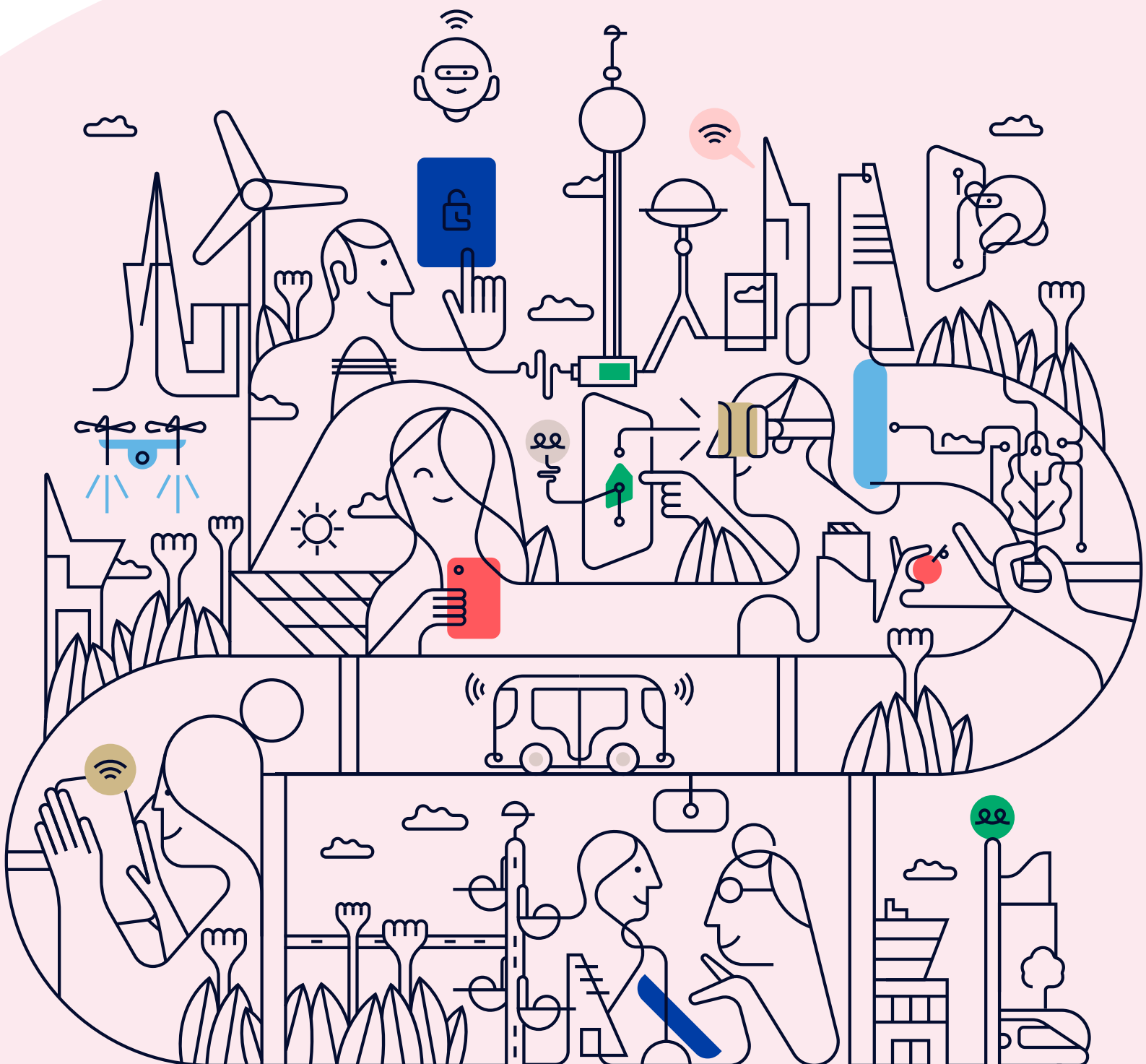




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bredablick Mindre

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning    | Förvärv | Kommun         |
|-------------------------|---------|----------------|
| Kv. Bredablick Mindre 1 | 1994    | Lidingö kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994

Värdeåret är 1994

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 862 kvm. Byggnadernas totalyta är 1862 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| John Daicic         | Ordförande        |
| Jan Lindberg        | Styrelseledamot   |
| Malin Conneryd      | Styrelsesuppleant |
| Cecilia Depaulis    | Styrelsesuppleant |
| Carl Henrik Brohage | Styrelseledamot   |
| Leif Ture Sundström | Styrelseledamot   |
| Michael Ramqvist    | Styrelseledamot   |

## Valberedning

Anders Andersen  
Caroline Persson

## Firmateckning

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

## Revisorer

Jonas Olsson    Extern revisor    JO Revision KB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fuktspärr tak till förrådsutrymme
- 2021** ● Byt ut skiljeväggar altanen längorna - Pga dåligt skikt på nuvarande  
Åtgärda taket till grovsoprummet - Borttagning gammalt sopinkast
- 2020** ● Genomgång av ventilation/OVK - Rengöring och injustering av ventilationskanalerna.  
Flytt av trappan till kallförrådet - Möjliggöra parkering närmaste parkeringsplats  
Asfaltsarbete vid garagen - Smidigare tillgång  
Sätta in luftavfuktaren i kallförrådet - Minska fukt  
Nedmontering antenner - Oanvända äldre antenner
- 2019** ● Omläggning tak garage och sophus  
Målning fasad garage/sophus

## Planerade underhåll

- 2024** ● Isolering gavel gemensamhetslokal  
Montering plåtprofil gavelvägg gemensamhetslokal och vägg över förrådet

## Avtal med leverantörer

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning                | Styrelsen                           |
| Lägenhetsförteckning               | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning              | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Snöröjning                         | Lybab AB                            |
| Telia AB                           | Fiber-Tv-Bredband                   |
| Lidingö Stad                       | Vatten                              |
| Energikomfort AB                   | Underhåll värmepannor               |
| Lidingö Stad, PreZero Recycling AB | Sophämtning                         |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Månadsavgiften höjdes från 5500 kr med ungefär 9% till 6000 kr fr o m 1 april 2023. Föreningen hade i december 2020 bundit ungefär 2/3 av den totala lånevolymen i tre år. Ökade räntor på den obundna delen av lånet var orsak till denna förändring.

### Förändringar i avtal

Leverantör av underhåll av värmepumpar byttes till Energikomfort AB.

### Övriga uppgifter

Gällande underhåll blev taket till förrådsutrymmet åtgärdat under första kvartalet 2023. Förrådsutrymmet hade utsatts för fukt vid händelse av tyngre nederbörd under flera år. Hittills har åtgärderna givit gott resultat.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 100 064   | 1 018 797   | 1 011 159   | 984 525     |
| Resultat efter fin. poster                         | -73 073     | 126 692     | -37 073     | 144 988     |
| Soliditet (%)                                      | 45          | 46          | 45          | 45          |
| Yttre fond                                         | 946 320     | 618 320     | 485 337     | 389 000     |
| Taxeringsvärde                                     | 109 283 000 | 109 283 000 | 109 283 000 | 102 861 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 565         | -           | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,2        | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 7 842       | 7 842       | 7 842       | 7 842       |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 7 842       | 7 842       | 7 842       | 7 842       |
| Sparande per kvm totalyta                          | 145         | 189         | 206         | 209         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 31          | 43          | 22          | 16          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -           | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 24          | 26          | 28          | 8           |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 55          | 69          | 51          | 24          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,91        | -           | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,88       | -           | -           | -           |

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 49 064 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror i huvudsak på höjda räntekostnader och underhåll (t ex åtgärd fuktspärr tak till förrådslokalen). Månadsavgiften har höjts från 6000 kr/mån till 9000 kr/mån från 1 januari 2024 som åtgärd för att stärka föreningens ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 10 575 000        | -                                            | -                               | 10 575 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 618 320           | -                                            | 328 000                         | 946 320           |
| Balanserat resultat      | 1 176 157         | 126 692                                      | -328 000                        | 974 849           |
| Årets resultat           | 126 692           | -126 692                                     | -73 073                         | -73 073           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 496 169</b> | <b>0</b>                                     | <b>-73 073</b>                  | <b>12 423 096</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 302 849      |
| Årets resultat                                                     | -73 073        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -328 000       |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>901 776</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 117 229          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>1 019 005</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 100 064        | 1 018 797        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 555            | 24 210           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 105 619</b> | <b>1 043 007</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -640 803         | -510 402         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -87 939          | -60 644          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -225 528         | -225 525         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-954 270</b>  | <b>-796 570</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>151 350</b>   | <b>246 437</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 55 328           | 7 197            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -279 751         | -126 942         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-224 423</b>  | <b>-119 745</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-73 073</b>   | <b>126 692</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-73 073</b>   | <b>126 692</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 25 055 560        | 25 281 088        |
| Maskiner och inventarier                      | 12     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 055 560</b> | <b>25 281 088</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>25 055 560</b> | <b>25 281 088</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 9 594             | 60                |
| Övriga fordringar                             | 13     | 128 755           | 5 085             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>138 349</b>    | <b>5 145</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 336 806         | 2 077 503         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 336 806</b>  | <b>2 077 503</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 475 155</b>  | <b>2 082 648</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>27 530 715</b> | <b>27 363 736</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 10 575 000        | 10 575 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 946 320           | 618 320           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>11 521 320</b> | <b>11 193 320</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 974 849           | 1 176 157         |
| Årets resultat                               |     | -73 073           | 126 692           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>901 776</b>    | <b>1 302 849</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>12 423 096</b> | <b>12 496 169</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
|                                              | 16  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 14 601 250        | 14 601 250        |
| Leverantörsskulder                           |     | 57 276            | 33 872            |
| Skatteskulder                                |     | 254 254           | 124 236           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 7 792             | 2 118             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 187 047           | 106 091           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>15 107 619</b> | <b>14 867 567</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>27 530 715</b> | <b>27 363 736</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>151 350</b>   | <b>246 437</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 225 528          | 225 525          |
|                                                                                 | <b>376 878</b>   | <b>471 961</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 55 328           | 7 197            |
| Erlagd ränta                                                                    | -247 795         | -109 963         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>184 411</b>   | <b>369 196</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -133 204         | 116 302          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 208 096          | -121 876         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>259 303</b>   | <b>363 622</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>259 303</b>   | <b>363 622</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 077 503</b> | <b>1 713 881</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 336 806</b> | <b>2 077 503</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bredablick Mindre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |            |
|---------|------------|
| Byggnad | 1 - 6,67 % |
|---------|------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2023             | 2022             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 987 000          | 924 000          |
| Bredband                   | 40 992           | 40 992           |
| Vatten, moms               | 50 684           | 43 680           |
| Vattenintäkter avräkning   | 0                | 6 874            |
| Elintäkter avräkning, moms | 10 247           | 0                |
| El, moms                   | 3 811            | 3 251            |
| Elintäkter laddstolpe      | 5 919            | 0                |
| Elintäkter laddstolpe moms | 1 169            | 0                |
| Påminnelseavgift           | 240              | 0                |
| Pantsättningsavgift        | 0                | 0                |
| Öres- och kronutjämning    | 2                | -0               |
| <b>Summa</b>               | <b>1 100 064</b> | <b>1 018 797</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023         | 2022          |
|-----------------|--------------|---------------|
| Elstöd          | 7 588        | 0             |
| Övriga intäkter | -2 033       | 24 210        |
| <b>Summa</b>    | <b>5 555</b> | <b>24 210</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0             | 2 790         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 20 688        | 0             |
| Sotning                             | 0             | 930           |
| Gårdkostnader                       | 14 621        | 8 003         |
| Gemensamma utrymmen                 | 0             | 827           |
| Snöröjning/sandning                 | 32 500        | 49 913        |
| Serviceavtal                        | 30 519        | 20 080        |
| Fordon                              | 0             | 395           |
| Förbrukningsmaterial                | 595           | 3 007         |
| <b>Summa</b>                        | <b>98 923</b> | <b>85 945</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar      | 19 063        | 0             |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0             | 2 215         |
| VVS                          | 13 996        | 14 364        |
| Värmeanläggning/undercentral | 28 328        | 11 127        |
| Ventilation                  | 0             | 8 388         |
| Elinstallationer             | 813           | 3 597         |
| Garage/parkering             | 0             | 12 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>62 200</b> | <b>52 191</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2023           | 2022     |
|------------------|----------------|----------|
| Elinstallationer | 44 238         | 0        |
| Tak              | 72 991         | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>117 229</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 57 709         | 80 698         |
| Vatten                  | 44 512         | 48 434         |
| Sophämtning/renhållning | 28 036         | 24 659         |
| <b>Summa</b>            | <b>130 256</b> | <b>153 790</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 61 184         | 53 248         |
| Bredband               | 40 992         | 40 992         |
| Fastighetsskatt        | 130 018        | 124 236        |
| <b>Summa</b>           | <b>232 194</b> | <b>218 476</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tele- och datakommunikation                        | 2 500         | 0             |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 60            | 0             |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 19 069        | 18 303        |
| Fritids och trivselkostnader                       | 919           | 1 753         |
| Föreningskostnader                                 | 1 273         | 0             |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 27 938        | 28 933        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 1 838         | 0             |
| Pantsättningskostnad                               | 3 152         | 0             |
| Korttidsinventarier                                | 0             | 2 798         |
| Administration                                     | 5 065         | 8 856         |
| Konsultkostnader                                   | 26 125        | 0             |
| <b>Summa</b>                                       | <b>87 939</b> | <b>60 644</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 279 501        | 126 899        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 250            | 19             |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 24             |
| <b>Summa</b>                       | <b>279 751</b> | <b>126 942</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 28 412 198         | 28 412 198         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>28 412 198</b>  | <b>28 412 198</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 131 110         | -2 905 585         |
| Årets avskrivning                             | -225 528           | -225 525           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 356 638</b>  | <b>-3 131 110</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>25 055 560</b>  | <b>25 281 088</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>6 700 000</i>   | <i>6 700 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 39 833 000         | 39 833 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 69 450 000         | 69 450 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>109 283 000</b> | <b>109 283 000</b> |



| <b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 132 342           | 132 342           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>132 342</b>    | <b>132 342</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -132 342          | -132 342          |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-132 342</b>   | <b>-132 342</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                            | 126 197           | 494               |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 1 335             | 1 335             |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 1 223             | 3 256             |
| <b>Summa</b>                           | <b>128 755</b>    | <b>5 085</b>      |

| <b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank                                   | 2024-01-28                       | 4,66 %                          | 5 000 000                   | 5 000 000                   |
| Swedbank                                   | 2024-03-28                       | 5,03 %                          | 5 656 250                   | 5 656 250                   |
| Swedbank                                   | 2024-03-28                       | 5,03 %                          | 3 945 000                   | 3 945 000                   |
| <b>Summa</b>                               |                                  |                                 | <b>14 601 250</b>           | <b>14 601 250</b>           |
| Varav kortfristig del                      |                                  |                                 | 14 601 250                  | 14 601 250                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 601 250 kr.

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

| <b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn räntor                                           | 53 711            | 21 755            |
| Förutbet hyror/avgifter                                     | 133 336           | 84 336            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>187 047</b>    | <b>106 091</b>    |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

17 925 000

2022-12-31

17 925 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjdes från 1 januari 2024 med 50% från 6000 kr till 9000 kr, detta p g a höjda räntor och utgång av bindningstiden på bundna delar av lånet.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

---

Carl Henrik Brohage  
Styrelseledamot

---

Jan Lindberg  
Styrelseledamot

---

John Daicic  
Ordförande

---

Leif Ture Sundström  
Styrelseledamot

---

Michael Ramqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

JO Revision KB  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 14:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 12:46

DOCUMENT ID:

r1Vg2B0b0

ENVELOPE ID:

B1Xg2HAZ0-r1Vg2B0b0

DOCUMENT NAME:

Brf Bredablick Mindre, 716421-9623 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. John Daicic<br>john.daicic@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2024 13:23<br>30.04.2024 13:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/09/25)<br>IP: 95.193.134.190  |
| 2. Leif Ture Sundström<br>leif.privat@hhsundstrom.se |  Signed<br>Authenticated | 30.04.2024 13:56<br>30.04.2024 13:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1950/10/22)<br>IP: 188.126.80.33   |
| 3. MICHAEL RAMQVIST<br>michaelramqvist@me.com        |  Signed<br>Authenticated | 30.04.2024 14:22<br>30.04.2024 14:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/02/20)<br>IP: 83.185.247.215  |
| 4. Carl Henrik Brohage<br>carl.brohage@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated | 30.04.2024 14:49<br>30.04.2024 14:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/02/11)<br>IP: 62.20.108.228   |
| 5. JAN LINDBERG<br>jan.c.lindberg@telia.com          |  Signed<br>Authenticated | 30.04.2024 17:27<br>30.04.2024 17:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1959/08/18)<br>IP: 81.232.72.26    |
| 6. Dag Jonas Olsson<br>jonas@jorevision.se           |  Signed<br>Authenticated | 02.05.2024 14:30<br>02.05.2024 14:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/08/30)<br>IP: 151.236.204.202 |

\* 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 Bredablick Mindre  
Org.nr. 716421-9623

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bredablick Mindre 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 fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på 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 på 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 Bredablick Mindre för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Jonas Olsson  
Godkänd revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 14:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 12:46

DOCUMENT ID:

r1b4ehSRb0

ENVELOPE ID:

rye7ghrAbA-r1b4ehSRb0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ISA\_ Bredablick Mindre.pdf

4 pages

## Activity log

| RECIPIENT           | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Dag Jonas Olsson |  Signed | 02.05.2024 14:31 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1961/08/30) |
| jonas@jorevision.se | Authenticated                                                                            | 02.05.2024 14:31 | Low    | IP: 151.236.204.202              |

\* 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