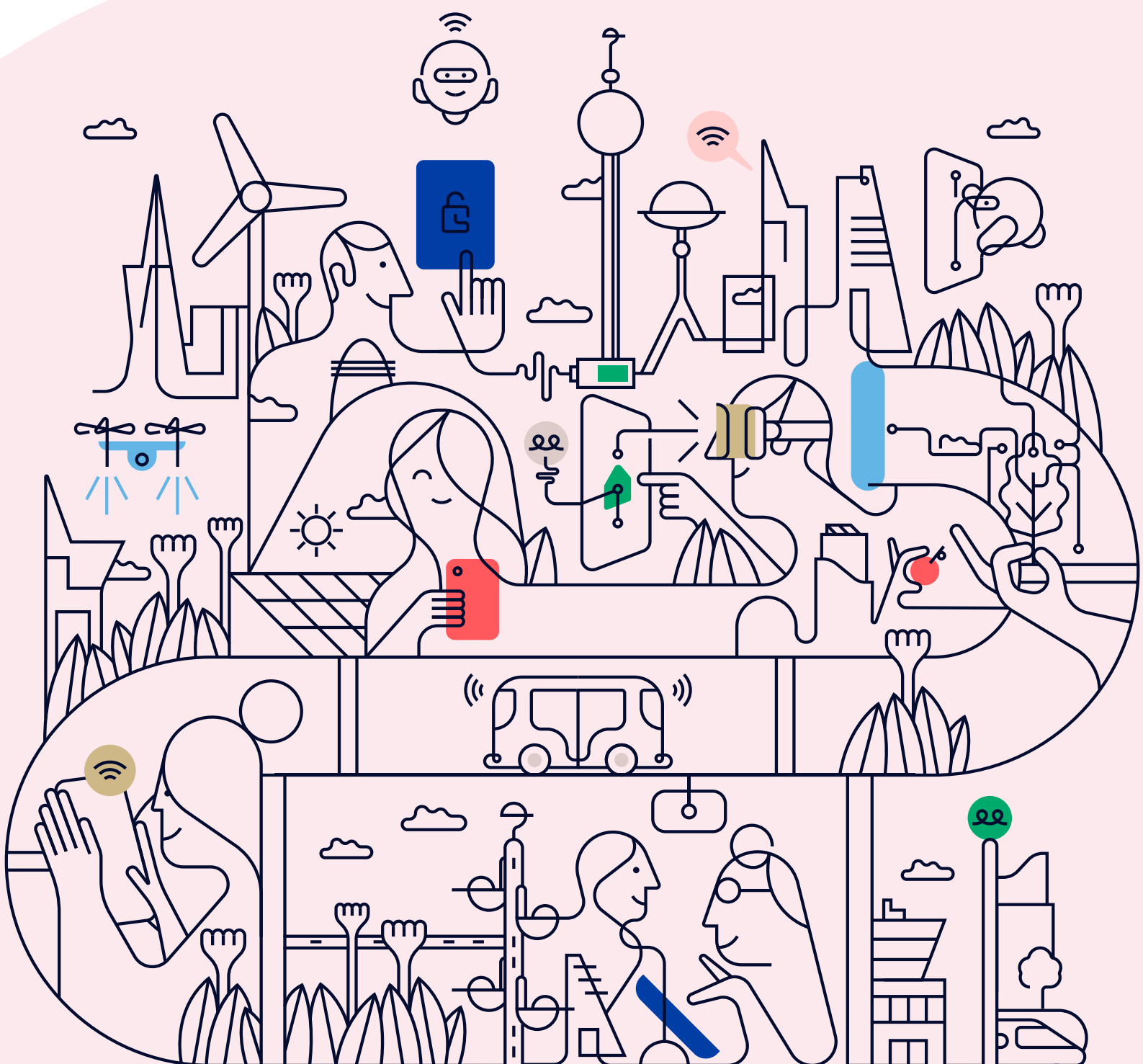




Välkommen till årsredovisningen för Brf Utblicken 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-07 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
Kuttern 1	2009	Täby

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 2011 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 909 kvm. Byggnadernas totalyta är 10314 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Eric Larsson	Ordförande
Anders Lundström	Styrelseledamot
Kent Gravesen	Styrelseledamot
Mats Andersson	Styrelseledamot
Thord Danielsson	Styrelseledamot
Jannicke Berns	Suppleant
Julia Ericsson	Suppleant

Valberedning

Per-Olof Blomberg (sammankallande) och Peter Fitger

Firmateckning

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

Revisorer

Jenny Kindvall	Revisor	J A Revision
Anders Slättås	Revisorssuppleant	J A Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	FT Drift AB
Fastighets-/markskötsel	FT Drift AB
Snöröjning	FT Drift AB
Städning	FT Drift AB
Sophämtning	Prezero Recycling AB
El	Fortum AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	Täby Miljövärme AB
Hissavtal	Elevate Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Lägenhetsförteckning	SBC AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och balansräkningar.

Avskrivningskostnaderna enligt lag motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnader och medför därför att resultatet är negativt. I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot framtiden.

Lån på drygt 7,6 mkr har omsatts under året. De nya lånen löper på 1 respektive 2 år. I samband med omläggningen extraamorterades 2,8 mkr.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader: Driftskostnader, Kapitalkostnader och Utrymme för fastighetsunderhåll mm (= Framtiden).

Driftskostnader – kostnader som kan hänföras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och arvoden till styrelse och revisor.

Kapitalkostnader – räntor för föreningens lån.

Framtiden – utrymme för löpande amorteringar, extra amorteringar och framtida underhålls/slitagekostnader.

Utfall	2023	2022	2021
Intäkter	5 556 823	5 287 739	5 212 941
Driftskostnader	-2 701 903	- 2 544 835	- 2 304 540
Kapitalkostnader	-1 433 976	- 1 365 752	- 1 502 529
Framtiden	1 420 944	1 377 152	1 405 270
Avsättning till Fastighetsunderhåll	863 625*	863 625	863 625
Motsvarar per kvm boyta	125 kr	125 kr	125 kr

* Förslag

Föreningens ekonomi och likviditet är god.

Bostadsavgiften höjdes 2023 med 3,1%. Från januari 2024 har avgiften höjts med 6,0%.

Alla föreningens lån löper med fast ränta mellan 2 månader och drygt 4 år från bokslutsdatum. De 7 lånen förfaller på 6 olika tidpunkter under denna period.

I månadsavgiften ingår bl.a. kostnad för uppvärmning, bredband, TV (basutbud), fast avgift för telefon samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2023. Inga större underhållskostnader planeras de närmaste 4 - 5 åren. De kostnader av underhålls karaktär som hittills varit sedan fastigheterna byggdes har samtliga kostnadsförts direkt på resultatet.

Det är styrelsens uppfattning att föreningens ekonomi, trots högre räntenivåer och energikostnader, fortsatt kommer att vara stabil men troligen kräva årliga avgiftshöjningar på 5 - 6% som det ser ut för närvarande.

Övriga uppgifter

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året samt ett utökat antal diskussioner via telefon och e-post. 2 nyhetsbrev har skickats till medlemmarna med allmän information. Dessemellan skickas också e-post med aktuell information ut till alla utom några få som inte har tillgång till internet. De får i stället uppgifterna i postlådan.

1 lägenhet har bytt ägare under året. Nya medlemmar får ett "Välkomstbrev" och om de så önskar, ett möte med någon ur styrelsen i anslutning till inflyttningen.

Föreningen har rutiner för att hantera personuppgifter för att uppfylla den nya personuppgiftslagen, GDPR. Rutiner för hantering av personuppgifter finns att ladda hem på vår gemensamma hemsida.

Föreningen har ett bibliotek som har donerats för allas trevnad. Biblioteket nyttjas frekvent av medlemmarna och har succesivt expanderat, så där finns många böcker att låna.

Medlemmarna uttrycker ofta att man trivs väl och är nöjda med kontakter och insatta

åtgärder. Den årliga sommarknytisen har återupptagits till mångas glädje. Styrelsen välkomnar engagemang från medlemmar för att ytterligare stärka samhörigheten och vårda vår miljö.

På det hela taget har året varit gott för föreningen vad gäller såväl ekonomi som den fysiska fastigheten, inga stora händelser har inträffat, allt har gått sin gilla gång.

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna uppgå till minst 25 kr/kvm boarea (173 tkr totalt). Styrelsen föreslår dock att avsättningen görs med 125 kr/kvm boarea (864 tkr totalt), vilket är i överensstämmelse med den uppdaterade underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 136 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 420 986	5 276 666	5 208 517	5 365 426
Resultat efter fin. poster	-533 075	-567 014	-538 293	-126 180
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	7 599 900	6 563 550	5 699 925	4 836 300
Taxeringsvärde	235 400 000	235 400 000	185 903 000	185 903 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	633	614	614	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	81,9	82,8	83,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 894	7 992	8 498	8 597
Skuldsättning per kvm totalyta, kr*	5 288	5 354	5 693	5 759
Sparande per kvm totalyta, kr*	143	134	136	176
Elkostnad per kvm totalyta, kr*	47	53	41	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr*	20	23	24	9
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr*	14	13	14	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr*	81	89	80	51
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,41	2,54	2,56
Räntekänslighet (%)	12,1	12,8	13,6	13,2

* Nyckeltal över kostnader per kvm är beräknade på boyta t om 2022 och totalyta fr om 2023, varpå de inte är fullt jämförbara

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 el och vatten (totalt 157 177 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	72 918 000	-	-	72 918 000
Upplåtelseavgifter	144 712 000	-	-	144 712 000
Fond, yttre underhåll	6 563 550	863 625	172 725	7 599 900
Balanserat resultat	-10 177 337	-1 430 639	-172 725	-11 780 701
Årets resultat	-567 014	567 014	-533 075	-533 075
Eget kapital	213 449 199	0	-533 075	212 916 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 607 976
Årets resultat	-533 075
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 725
Totalt	-12 313 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	50 000
extra avsättning till fond för yttre underhåll	-690 900
Balanseras i ny räkning	-12 954 676

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 420 986	5 276 082
Övriga rörelseintäkter	3	135 837	11 658
Summa rörelseintäkter		5 556 823	5 287 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 414 909	-2 221 881
Övriga externa kostnader	9	-164 141	-211 137
Personalkostnader	10	-122 852	-111 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 954 020	-1 944 166
Summa rörelsekostnader		-4 655 923	-4 489 001
RÖRELSERESULTAT		900 901	798 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 415	5 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 466 391	-1 371 531
Summa finansiella poster		-1 433 976	-1 365 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 075	-567 014
ÅRETS RESULTAT		-533 075	-567 014

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	265 780 218	267 721 122
Maskiner och inventarier	13	41 729	54 845
Summa materiella anläggningstillgångar		265 821 947	267 775 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		265 821 947	267 775 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 724	59 190
Övriga fordringar	14	2 275 200	1 781 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	156 200	142 389
Summa kortfristiga fordringar		2 434 124	1 982 880
Kassa och bank			
Kassa och bank		226 122	206 745
Summa kassa och bank		226 122	206 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 660 246	2 189 625
SUMMA TILLGÅNGAR		268 482 193	269 965 592

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 630 000	217 630 000
Fond för yttre underhåll		7 599 900	6 563 550
Summa bundet eget kapital		225 229 900	224 193 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 780 701	-10 177 337
Årets resultat		-533 075	-567 014
Summa fritt eget kapital		-12 313 776	-10 744 351
SUMMA EGET KAPITAL		212 916 124	213 449 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 775 000	47 040 000
Summa långfristiga skulder		41 775 000	47 040 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 765 000	8 180 000
Leverantörsskulder		132 603	116 747
Skatteskulder		375 288	242 358
Övriga kortfristiga skulder		59 790	42 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	458 388	894 551
Summa kortfristiga skulder		13 791 069	9 476 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 482 193	269 965 592

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	900 901	798 738
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 954 020	1 944 166
	2 854 921	2 742 905
Erhållen ränta	30 523	5 779
Erlagd ränta	-1 447 945	-1 372 678
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 437 499	1 376 005
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 583	-93 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-288 770	49 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 146	1 331 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	79 734	14 313 320
Amortering av lån	-759 734	-17 808 061
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-680 000	-3 494 741
ÅRETS KASSAFLÖDE	297 146	-2 163 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 843 840	4 007 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 140 986	1 843 840

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utblicken 1 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 periodiseringar 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 el, kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	10 år
Byggnad	120 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	4 375 920	4 244 473
Hysesintäkter garage	716 439	743 190
Hysesintäkter garage, moms	115 616	113 512
Hysesintäkter p-plats	45 980	58 485
Hysesintäkter p-plats, moms	5 784	3 400
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Varmvatten	0	77 194
Varmvatten, moms	120 138	0
El, moms	0	5 437
Elintäkter laddstolpe moms	34 224	13 756
Påminnelseavgift	600	0
Dröjsmålsränta	323	0
Pantsättningsavgift	1 050	13 041
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Summa	5 420 986	5 276 082

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	134 117	0
Övriga intäkter	1 720	11 658
Summa	135 837	11 658

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	61 704	80 744
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 960	12 723
Fastighetsskötsel gård enl avtal	57 056	46 115
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 880	19 759
Larm och bevakning	496	2 940
Städning enligt avtal	85 009	65 474
Städning utöver avtal	44 548	36 984
Hissbesiktning	5 323	13 424
Energideklarationer	13 778	0
Bevakning	3 806	3 406
Gårdkostnader	3 851	2 268
Gemensamma utrymmen	21 452	19 486
Snöröjning/sandning	109 253	70 001
Serviceavtal	91 084	82 570
Mattvätt/Hyrmattor	21 520	16 901
Förbrukningsmaterial	15 142	32 705
Summa	571 861	505 501

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	2 679
Trapphus/port/entr	7 319	0
Dörrar och lås/porttele	9 550	480
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 863
VVS	43 188	19 958
Värmeanläggning/undercentral	67 828	22 317
Elinstallationer	0	12 846
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	26 250
Hissar	33 302	58 265
Garage/parkering	18 985	0
Summa	180 172	149 658

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	17 945
Garage/parkering	50 000	0
Summa	50 000	17 945

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	486 338	549 600
Uppvärmning	206 006	232 623
Vatten	144 032	130 968
Sophämtning/renhållning	136 639	142 473
Summa	973 016	1 055 664

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	143 783	129 903
Kabel-TV	251 424	232 576
Fastighetsskatt	190 654	130 634
Korr. fastighetsskatt	54 000	0
Summa	639 861	493 113

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 016	4 474
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	1 090
Revisionsarvoden extern revisor	28 000	35 000
Styrelseomkostnader	378	0
Föreningskostnader	5 373	2 100
Förvaltningsarvode enl avtal	105 982	126 927
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	6 949	26 673
Konsultkostnader	6 604	14 184
Tidningar och facklitteratur	689	689
Summa	164 141	211 137

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	94 800
Arbetsgivaravgifter	17 852	17 017
Summa	122 852	111 817

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 465 743	1 371 370
Dröjsmålsränta	648	0
Övriga räntekostnader	0	161
Summa	1 466 391	1 371 531

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 580 000	285 580 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 580 000	285 580 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 858 878	-15 927 838
Årets avskrivning	-1 940 904	-1 931 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 799 782	-17 858 878
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	265 780 218	267 721 122
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 237 783</i>	<i>57 237 783</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	166 400 000	166 400 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
Summa	235 400 000	235 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 263	131 263
Utgående anskaffningsvärde	131 263	131 263
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-76 418	-63 292
Avskrivningar	-13 116	-13 126
Utgående avskrivning	-89 534	-76 418
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 729	54 845

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	354 191	138 061
Klientmedel	0	664 313
Övriga kortfristiga fordringar	6 145	6 145
Transaktionskonto	395 568	0
Borgo räntekonto	1 519 296	972 781
Summa	2 275 200	1 781 301

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	45 912	0
Förutbet försäkr premier	62 804	55 849
Förutbet kabel-TV	40 385	49 501
Upplupna intäkter	5 207	37 039
Upplupna ränteintäkter	1 892	0
Summa	156 200	142 389

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2028-02-25	1,80 %	6 525 000	6 625 000
Swedbank	2024-02-23	3,56 %	9 740 000	9 820 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,02 %	10 275 000	10 375 000
Swedbank	2024-02-28	3,76 %	2 525 000	2 625 000
SBAB	2027-04-16	2,81 %	11 325 000	11 425 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	2,37 %	9 175 000	9 275 000
Stadshypotek AB	2025-04-03	3,91 %	4 975 000	5 075 000
Summa			54 540 000	55 220 000
Varav kortfristig del			12 765 000	8 180 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 000 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	26 341	19 018
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 061	3 880
Uppl kostnad Städning entrepr	6 973	5 345
Uppl kostn el	57 408	93 648
Uppl kostnad Värme	51 153	52 942
Uppl kostnad Extern revisor	50 000	22 000
Uppl kostn räntor	125 397	106 951
Uppl kostnad Sophämtning	3 332	3 148
Uppl kostnad arvoden	105 000	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 000	30 352
Förutbet hyror/avgifter	-5 277	460 667
Summa	458 388	894 551

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter periodens utgång har två lån förnyats. I samband med detta har en extra amortering skett med drygt 1,0 mkr. Som en konsekvens av extra amorteringen är den samlade räntekostnaden för dessa två lån oförändrat. Räntan är fast i två år.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per-Eric Larsson
Ordförande

Anders Lundström
Styrelseledamot

Kent Gravesen
Styrelseledamot

Mats Andersson
Styrelseledamot

Thord Danielsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 18:23

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 20.05.2024 17:37

DOCUMENT ID:
SJ-EBRktmC

ENVELOPE ID:
rkgErRjt7A-SJ-EBRktmC

DOCUMENT NAME:
Brf Utblicken 1, 769620-5967 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kent Gravesen kent@gravesen.se	Signed Authenticated	20.05.2024 17:44 20.05.2024 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/12) IP: 90.225.243.91
2. PER-ERIC LARSSON per_eric_larsson@telia.com	Signed Authenticated	20.05.2024 17:49 20.05.2024 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/14) IP: 90.227.226.249
3. THORD DANIELSSON thord.danielsson@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 17:53 20.05.2024 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/05/11) IP: 90.235.27.43
4. Mats Andersson Mats.c.andersson@hotmail.se	Signed Authenticated	20.05.2024 18:13 20.05.2024 18:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/26) IP: 90.231.69.91
5. ANDERS LUNDSTRÖM anders@rowall.se	Signed Authenticated	20.05.2024 18:15 20.05.2024 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/01) IP: 217.213.86.78
6. JENNY KINDVALL jenny.kindvall@jarevision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 18:23 20.05.2024 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/23) IP: 46.246.43.90

* 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