

Årsredovisning 2024

Brf Panorama Ursvik

769633-0062



Välkommen till årsredovisningen för Brf Panorama Ursvik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
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. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-07. Stadgar registrerades 2024-09-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sekretessen 1	2016	Sundbyberg
Sekretessen 2	2016	Sundbyberg
Sekretessen 3	2016	Sundbyberg
Sekretessen 4	2016	Sundbyberg
Sekretessen 5	2016	Sundbyberg
uppfinnaren 1	2016	Sundbyberg
uppfinnaren 2	2016	Sundbyberg
uppfinnaren 3	2016	Sundbyberg
uppfinnaren 4	2016	Sundbyberg
uppfinnaren 5	2016	Sundbyberg
uppfinnaren 6	2016	Sundbyberg
uppfinnaren 7	2016	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 562 kvm. Byggnadernas totalyta är 2562 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bianca Arnek	Ordförande
Jeroen Lantzendörffer	Styrelseledamot
Nicklas Persson	Styrelseledamot
Vladimir Drobac	Styrelseledamot
Björn Lindelöf	Suppleant
Wisam Tabbakh	Suppleant

Andreas Grafenauer Suppleant

Valberedning

Bjarni Kristinsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Rensning av hängrännor
Oljning avskiljare

2024 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2028 ● Målning
Radonmätning
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bredband	Sundbyberg Stadsnät
Avfall och vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under 2024 påbörjat arbetet med att upprätta en långsiktig ekonomisk plan som sträcker sig fram till 2056 för att säkerställa att föreningen är väl rustad för framtida underhållsbehov och omvärldspåverkan. Planen tar hänsyn till realistiska estimat för inflation och ränta, planerat underhåll m.m.

Arbetet med att slutföra åtgärder på fönster och återstående punkter från tvåårsbesiktningen har avstannat då Moderna Hus befinner sig under rekonstruktion. Styrelsen avvaktar utfallet från rekonstruktionen innan beslut om handlingsplan tas.

Styrelsen har efter samråd med medlemmarna tagit beslut om att teckna ett förmånligt gruppavtal för bredband via Sundbyberg Stadsnät, vilket ersätter medlemmarnas behov av ett individuellt avtal. Via gruppavtalet skapar föreningen mervärde för medlemmarna både genom sänkta kostnader och ökad attraktivitet vid försäljning av bostad. Avtalet träder i kraft 2025-04-30.

I slutet av 2024 påbörjades ett arbete tillsammans med Nabo för att säkerställa att föreningens stadgar är förenliga med förändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft under 2024 samt tydliggöra ansvarsfördelningen mellan förening och medlem i händelse av skador och underhållsbehov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen valde att binda en av lånedelarna som tidigare varit rörlig på 3 år till en ränta på 3,57.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 817 955	1 493 208	1 257 072	1 257 072
Resultat efter fin. poster	-522 052	-870 106	-478 620	-285 605
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	355 198	294 225	233 252	172 279
Taxeringsvärde	78 028 000	60 973 000	60 973 000	60 973 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	583	491	491
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 343	11 410	11 618	11 708
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 343	11 410	11 618	11 708
Sparande per kvm totalyta, kr	106	-41	112	187
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	45	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	54	45	38	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	3,75	1,74	1,25
Räntekänslighet (%)	15,99	19,58	23,68	23,86

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 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

Föreningens negativa resultat beror på att årets avskrivningar och kostnader för underhåll är större än förlusten. Det innebär att föreningens löpande intäkter har täckt de dagliga driftskostnaderna, men att det redovisade resultatet påverkas av bokföringsmässiga avskrivningar och genomförda underhållsåtgärder.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet utgår styrelsen från en flerårig underhållsplan där vi löpande gör prognoser för framtida kostnader. Vid upprättandet av dessa prognoser tar vi hänsyn till faktorer såsom inflation, ränteutveckling och förväntade prisförändringar på underhållsarbeten och material. På så sätt kan vi skapa en balanserad finansieringsstrategi som väger in hur mycket av framtida underhåll som bör finansieras genom föreningens avgifter och hur mycket som eventuellt behöver täckas med nya lån.

Målet är att ha en hållbar ekonomi där vi undviker kraftiga avgiftshöjningar och samtidigt bevarar en god standard på fastigheten. Detta innebär att vi strävar efter en stabil och förutsägbar avgiftsnivå över tid, samtidigt som vi anpassar vår belåning så att föreningen bibehåller en sund ekonomisk situation även på längre sikt.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	130 000 000	-	-	130 000 000
Upplåtelseavgifter	9 120 000	-	-	9 120 000
Fond, yttre underhåll	294 225	-	60 973	355 198
Balanserat resultat	-1 217 355	-870 106	-60 973	-2 148 434
Årets resultat	-870 106	870 106	-522 052	-522 052
Eget kapital	137 326 764	0	-522 052	136 804 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-2 148 434
Årets förlust	-522 052
Totalt	-2 670 487

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	78 028
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 000
Balanseras i ny räkning	-2 718 515
	-2 670 487

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 817 955	1 493 208
Övriga rörelseintäkter	3	1	-3
Summa rörelseintäkter		1 817 956	1 493 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-350 960	-355 232
Övriga externa kostnader	9	-90 190	-81 059
Personalkostnader	10	-65 708	-65 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 724	-764 724
Summa rörelsekostnader		-1 271 582	-1 266 722
RÖRELSERESULTAT		546 374	226 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 189	10 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 077 615	-1 107 556
Summa finansiella poster		-1 068 426	-1 096 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-522 052	-870 106
ÅRETS RESULTAT		-522 052	-870 106

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	165 275 656	166 040 380
Summa materiella anläggningstillgångar		165 275 656	166 040 380
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 275 656	166 040 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-49	11 203
Övriga fordringar	13	987 060	749 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 839	50 166
Summa kortfristiga fordringar		1 037 850	810 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 351	17 851
Summa kassa och bank		17 351	17 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 055 201	828 452
SUMMA TILLGÅNGAR		166 330 857	166 868 832

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 120 000	139 120 000
Fond för yttre underhåll		355 198	294 225
Summa bundet eget kapital		139 475 198	139 414 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 148 434	-1 217 355
Årets resultat		-522 052	-870 106
Summa fritt eget kapital		-2 670 487	-2 087 461
SUMMA EGET KAPITAL		136 804 711	137 326 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 864 520	20 196 000
Summa långfristiga skulder		8 864 520	20 196 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 196 000	9 037 455
Leverantörsskulder		151 800	50 658
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	313 828	257 955
Summa kortfristiga skulder		20 661 626	9 346 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 330 857	166 868 832

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	546 374	226 483
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	764 724	764 724
	1 311 098	991 207
Erhållen ränta	9 189	10 966
Erlagd ränta	-1 051 260	-1 084 249
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 027	-82 075
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 892	-15 152
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	130 658	22 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 577	-74 499
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 943
Amortering av lån	-172 935	-546 523
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 935	-530 580
ÅRETS KASSAFLÖDE	238 642	-605 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	765 681	1 370 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 004 322	765 681

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Panorama Ursvik 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.

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 %
---------	-----

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 741 034	1 416 336
Vatten	76 872	76 872
Övriga intäkter	49	0
Summa	1 817 955	1 493 208

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	1	-3
Summa	1	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	4 288	4 216
Besiktning och service	1 875	13 588
Summa	6 163	17 804

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tak	0	28 125
Försäkringsärende/vattenskada	6 500	26 765
Summa	6 500	54 890

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	30 000	0
Summa	30 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	138 061	115 739
Sophämtning	89 926	86 900
Summa	227 987	202 639

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 860	55 788
Bredband	21 450	21 450
Arvode teknisk förvaltning	0	2 661
Summa	80 310	79 899

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	14 159	11 139
Revisionsarvoden	24 375	22 500
Ekonomisk förvaltning	51 656	47 420
Summa	90 190	81 059

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 708	15 707
Summa	65 708	65 707

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 077 615	1 107 509
Övriga räntekostnader	0	47
Summa	1 077 615	1 107 556

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 864 000	169 864 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 864 000	169 864 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 823 620	-3 058 896
Årets avskrivning	-764 724	-764 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 588 344	-3 823 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	165 275 656	166 040 380
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>93 391 639</i>	<i>93 391 639</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 202 000	31 126 000
Taxeringsvärde mark	39 826 000	29 847 000
Summa	78 028 000	60 973 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9	9
Nabo Klientmedelskonto	443 708	292 754
Borgo	543 264	455 075
Avräkningskonto, eko. förvaltning	80	1 393
Summa	987 060	749 231

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 094	4 066
Fastighetsskötsel	1 086	1 072
Försäkringspremier	9 885	9 420
Bredband	21 450	21 450
Förvaltning	14 324	14 158
Summa	50 839	50 166

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-02-25	3,57 %	8 864 520	9 037 455
Swedbank	2025-01-24	3,57 %	9 948 000	9 948 000
Swedbank	2025-09-25	3,78 %	10 248 000	10 248 000
Summa			29 060 520	29 233 455
Varav kortfristig del			20 196 000	9 037 455

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 060 520 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Utgiftsräntor	96 969	70 614
Löner	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 907	7 907
Förutbetalda avgifter/hyror	153 952	124 434
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	313 828	257 955

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

52 500 000

2023-12-31

52 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Gruppavtal för bredband med Sundbyberg Stadsnät tecknat i januari 2025. Låneupphandling via Nabo för lån med utgångsdatum 2025-01-24 initierat i januari 2025.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Bianca Arnek
Ordförande

Jeroen Lantzendörffer
Styrelseledamot

Nicklas Persson
Styrelseledamot

Vladimir Drobac
Styrelseledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 08:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.04.2025 20:23

DOCUMENT ID:

rkbN6tJXAJx

ENVELOPE ID:

BJIVaK17A1g-rkbN6tJXAJx

DOCUMENT NAME:

Brf Panorama Ursvik, 769633-0062 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICKLAS PERSSON npbygg@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 20:53 09.04.2025 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.172.249
2. JEROEN LANTZENDÖRFFER jlantzendorffer@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 21:16 09.04.2025 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.152.176
3. VLADIMIR DROBAC vladimirdrobac@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 16:18 10.04.2025 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 93.158.64.226
4. BIANCA ARNEK bianca.arnek@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 18:35 10.04.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.52.233
5. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	11.04.2025 08:26 11.04.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* 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 Panorama Ursvik

Org.nr 769633-0062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Panorama Ursvik för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Panorama Ursvik för räkenskapsåret 2024 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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 08:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 20:23

DOCUMENT ID:

BkmNaKy7Cyg

ENVELOPE ID:

HJNTt1X01x-BkmNaKy7Cyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Panorama Ursvik 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	 Signed	11.04.2025 08:25	eID	Swedish BankID
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	11.04.2025 08:25	Low	IP: 185.138.67.22

* 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