



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-20 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
Sicklaön 37:53	2007	Nacka

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor "Brandkontoret".

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 693 kvm. Byggnadernas totalyta är 5734 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Cardell	Styrelseledamot, Ordförande
Stefan Schelin	Styrelseledamot, Kassör
Ingela Hasselqvist-Ax	Styrelseledamot, Sekreterare
Hakar Rashid Ahmad	Styrelseledamot
Ingo Pascal De Temple	Styrelseledamot
Erika Dickmark	Suppleant
Anna Lohrdén	Suppleant

Valberedning

Emelie Lindqvist

Jan Carlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller styrelsens ledamöter 2 i förening

Revisorer

David Wahlman	Extern revisor	Rävisor AB
Morten Sandvold Olsen	Revisorssuppleant	Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering gästlägenhet
Utbyggnad 25 ladd-platser garage Utsikten (SQSF).
Byte till LED-belysning tvättstuga (GA:95)
- 2023** ● Byte bokningssystem tvättstuga, bastu (GA:95) och gästlägenhet - Del av GA:95
Nya värmekablar i häng- & stuprännor - Dimson
Byte till LED-armaturer postfack och utomhus samt i vissa källarförråd - Elvision
Nytt energisnålt torkskåp i tvättstuga (GA:95)
Byte tilluft-filter i alla lägenheter
Snickarbänk/hobbyhörna i cykelrummet 6:an
Upphängning för förvaring cyklar
Uppgradering av system för nödtelefon och fjärrövervakning hissar
- 2022** ● Underhåll terrasser - Alba Service
Funktionskontroll rökgasluckor - Dafo
Stamspolning - Interspol, med garanti
Genomgång & service balkonginglasningar - CR Glas & Montage
Utbyte centraler för rökluckor, rökdetektorer i hissar och utrymningsskyltar
Branskyddsbesiktning - Dafo
- 2021** ● Brandskydd besiktning
- 2020** ● Byte belysning entré, trapphus, trappor
- 2019** ● Energideklaration
Målning fasad-socklar
Åtgärder med anl. av OVK-Besiktning
OVK-Besiktning
- 2018** ● Målning metalldörrar källarplan

- 2018** ● Stamspolning
Fläktbyte
Golvvård i entréer och cykelrum
- 2015** ● Byte nödljusarmaturer. Reparation hisselektronik
- 2014** ● Rengöring, behandling golv i entré och trapphus
Åtgärder med anl. av OVK-besiktning
- 2013** ● Spolning avloppsstammar
OVK-Besiktning

Planerade underhåll

- 2029** ● Ny Energideklaration
- 2028** ● Slipning lackning entrépartier
- 2027** ● Målning alla ytskikt relax, renovering bastu, nytt linoliumgolv (GA:95)
Spolning av avloppsstammar
Byte cirkulationspump VVC
Dammbindning golv förråd, cykelrum
Justering gatsten
Luft-Smutsavskiljare AirVec, byte
Luftavskiljare Noxygen, byte
Målning ståldörrar in- /utvändigt
Radonbesiktning ca:20 % av lgh
Slipning och lackning dörrparti trä i trapphus
Tvätt samt oljebehandling trästaket (Terrass)
Undercentral -Ventilställdon byte SV1 + SV2
Värmeväxlare, byte
- 2026** ● Målning alla ytskikt tvättstuga (GA:95)
- 2025** ● OVK-besiktning ventilationssystem
Rensning ventilationskanaler
- 2024** ● Byte av termostater på radiatorer i ett antal lägenheter
Nytt sophanteringsystem (ersätter utsliten sopsug-anläggning). SQSF
Byte mjukfogar på fasad
Putsning/målning av fasadsocklar

Avtal med leverantörer

SBC	Ekonomisk Förvaltning
Habitek Förvaltning AB	Fastighetsförvaltning & Städning
Kone AB	Hiss-service
Banhof AB	Bredband
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Nacka Energi	Elnät
Fortum/Skellefte Kraft AB	Elleverantör
PWC/Rävisor AB	Revision
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring, Bostadsrättstillägg
Aimo Park Sweden AB	Garage Utsikten, Admin./arrende
Megacon AB	Mätartjänst el
Söderlås	Lås och bokningssystem

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening, SQSF.

Samfälligheten förvaltar för föreningens räkning (andelstal Utsikten 2 inom parentes), GA:91 Garage (24%), GA:98 Ledningsnät (11,1%), GA:99 Sopsug (20,9%), GA:100 Mark, vägar och tunnel (6,7%), GA 101 Miljöstation (7,9 %). Dessutom är föreningen medlem i delägarförvaltd samfällighet GA:95 (46,4%), som för föreningens räkning förvaltar bastu/relax och tvättstuga..

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är momspliktig för individuellt debiterad elförbrukning lägenheter, för vidarefakturerad elförbrukning för delägda garage Utsikten samt intäkter från extern uthyrning av garageplatser i detta garage. Vår förenings ägarandel är 24% av garagefastigheten (Sicklaön GA:91).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7%.

Fortsatt bra intäkter från uthyrning av garageplatser. Minskad elförbrukning och lägre elpriser än budgeterat. Statligt elstöd erhållet med 203 tkr, varav 79 tkr överförts till delägare garaget. Rättelse av momsdeklarationer för 2021 och 2022 har medfört återbetalning av 97 tkr i för mycket erlagd moms.

Ökat ränteläge har medfört väsentligt högre räntekostnader i samband med omsättning av föreningens lån i mars, oktober och december 2023.

Föreningens lån har under året amorterats med 1 778 000 kr. Likviditeten och därmed betalningsberedskapen fortsatt god (sammanlagt 1 678 000 kr på transaktionskonto-SBC, räntebärande konto-Borgo, plusgiro och skattekonto).

Oförutsedda kostnader för reparationer i form av nytt bokningssystem tvättstuga, bastu och gästlägenhet. Nya värmekablar i stuprör. Fortsatt utbyte av belysning till LED i entré och källarförråd. Nytt energisnål torkskåp i tvättstuga samt byte av tilluftsfilter i alla lägenheter.

Vid budgetmöte 2024 beslutades om ökning av avsättningar för yttre underhåll av fastigheten från 150 till 190 kr/kvm och år. Vid samma budgetmöte beslutades om att föreslå oförändrat styrelsearvode för 2024.

Förändringar i avtal

Utsikten 2 är sedan våren 2023 medlem i Hammarby Sjöstad Ek. För (HSEF). med syfte att kunna göra gemensamma fördelaktiga upphandlingar. Från Nov. 2023 bytt elleverantör från Fortum till Skelleftekraft (via ramavtal med HSEF). Elen upphandlas enligt en portföljmodell (blandat fast och rörligt elpris) och är ursprungsmärkt förnybar el.

Då PWC avsagt sig revision av Brf:er har vi från och med årsstämman 2023 valt Rävisor AB för vår revision.

Övriga uppgifter

Under hösten uppmanades alla våningsplan att smycka sina trapphus. Vid glöggminglet hölls en "vernissage" och plan 5 i 6:an belönades för den vackraste dekorationen.

Samtidigt invigdes den nyinrättade hobby-hörnan i 6:ans cykelrum. Där finns nu hyvelbänk, eluttag, grovdammsugare och en uppsättning verktyg.

Gästlägenheten uppfräschad. Väggar och tak målade och nytt väggskydd uppsatt.

Via Aimo Share kan man nu hyra el-bilar som finns i garage Utsikten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 789 456	4 796 338	4 689 633	4 436 887
Resultat efter fin. poster	49 308	-349 371	3 145	159 451
Soliditet (%)	78	77	77	76
Yttre fond	6 754 093	6 308 749	5 960 929	5 446 105
Taxeringsvärde	184 000 000	184 000 000	135 800 000	135 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	703	656	656	659
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,2	64,1	65,6	69,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 994	9 373	9 683	9 780
Skuldsättning per kvm	7 361	7 671	7 925	8 005
Sparande per kvm	252	207	249	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	73	61	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	80	79	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	44	36	32
Energikostnad per kvm	189	197	176	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	0,77	1,05	10,2
Räntekänslighet	12,78	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

I elkostnad per kvm har kostnad för garagens el räknats bort

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	149 775 000	-	-	149 775 000
Fond, yttre underhåll	6 308 749	-258 606	703 950	6 754 093
Balanserat resultat	-5 286 119	-90 765	-703 950	-6 080 834
Årets resultat	-349 371	349 371	49 308	49 308
Eget kapital	150 448 259	0	49 308	150 497 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 376 884
Årets resultat	49 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-703 950
Totalt	-6 031 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	120 250
Balanseras i ny räkning	-5 911 276

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	4 789 454	4 796 338
Övriga rörelseintäkter	3	193 812	6 343
Summa rörelseintäkter		4 983 266	4 802 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 727 297	-3 135 970
Övriga externa kostnader	9	-194 503	-243 781
Personalkostnader	10	-150 929	-154 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 860	-1 277 912
Summa rörelsekostnader		-4 346 589	-4 811 919
RÖRELSERESULTAT		636 677	-9 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 943	4 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-603 312	-344 774
Summa finansiella poster		-587 369	-340 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		49 308	-349 371
ÅRETS RESULTAT		49 308	-349 371

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	191 818 557	193 092 417
Summa materiella anläggningstillgångar		191 818 557	193 092 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 818 557	193 092 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 807	8 362
Övriga fordringar	13	2 020 916	2 078 731
Summa kortfristiga fordringar		2 053 723	2 087 093
Kassa och bank			
Kassa och bank		51 653	187 044
Summa kassa och bank		51 653	187 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 105 376	2 274 137
SUMMA TILLGÅNGAR		193 923 933	195 366 554

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll		6 754 093	6 308 749
Summa bundet eget kapital		156 529 093	156 083 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 080 834	-5 286 119
Årets resultat		49 308	-349 371
Summa fritt eget kapital		-6 031 526	-5 635 490
SUMMA EGET KAPITAL		150 497 567	150 448 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 500 000	10 175 000
Summa långfristiga skulder		21 500 000	10 175 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 709 000	33 812 000
Leverantörsskulder		130 927	200 643
Skatteskulder		288 366	278 953
Övriga kortfristiga skulder		-26 633	84 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	824 706	366 831
Summa kortfristiga skulder		21 926 366	34 743 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 923 933	195 366 554

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	636 677	-9 238
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 273 860	1 277 912
	1 910 537	1 268 674
Erhållen ränta	15 943	4 640
Erlagd ränta	-451 027	-375 489
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 475 453	897 826
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-383 934	58 946
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 786	133 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 225 305	1 089 794
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 778 000	-1 456 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 778 000	-1 456 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-552 695	-366 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 905 469	2 271 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 352 774	1 905 469

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn 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.

Utöver årsavgiften debiteras kostnader för el och bredband.

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	125 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. Fastighetsskatten är 1% av föreningens andel av taxeringsvärdet för garagen.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 301 260	3 077 740
Hysesintäkter garage	-6 947	791 518
Bredband	156 000	121 446
Intäkt parkeringsbolag, moms	313 968	0
IntäktParkeringsbolag	615 979	0
Elintäkter avräkning, moms	138 710	-19 440
El, moms	203 192	761 811
Övernattnings-/gästlägenhet	41 000	34 200
Fakturerade kostnader	279	0
Dröjsmålsränta	87	0
Pantsättningsavgift	14 342	27 531
Överlåtelseavgift	9 043	0
Andrahandsuthyrning	2 543	1 450
Öres- och kronutjämning	-3	81
Summa	4 789 454	4 796 338

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	124 680	0
Övriga intäkter	69 132	6 343
Summa	193 812	6 343

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	50 580	54 044
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 781	16 319
Städning enligt avtal	68 696	62 834
Sotning	0	5 543
Hissbesiktning	2 550	2 438
Brandskydd	6 574	38 813
Gårdkostnader	1 684	2 284
Gemensamma utrymmen	67 460	52 210
Garage/parkering	82 619	0
Serviceavtal	54 645	62 280
Mattvätt/Hyrmattor	7 221	6 387
Fordon	0	695
Förbrukningsmaterial	34 585	402
Summa	381 395	304 250

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	77 982	0
Bostadsrättslägenheter	4 500	0
Tvättstuga	30 094	0
Trapphus/port/entr	344	0
Dörrar och lås/porttele	128 077	14 893
VVS	3 833	31 717
Elinstallationer	0	10 535
Hissar	0	7 083
Balkonger/altaner	0	93 601
Summa	244 830	157 829

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	53 954
VVS	0	48 750
Elinstallationer	120 250	25 908
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	31 550
Balkonger/altaner	0	98 444
Summa	120 250	258 606

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	415 228	878 588
Uppvärmning	505 517	456 062
Vatten	265 524	251 611
Grovsopor	0	8 271
Summa	1 186 269	1 594 531

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	89 991	77 232
Självrisk	0	65 400
Bredband	133 656	121 100
Samfällighetsavgifter	423 964	415 114
Fastighetsskatt	146 458	141 908
Korr. fastighetsskatt	483	0
Summa	794 552	820 754

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 701	14 734
Inkassokostnader	1 033	1 538
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 208	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 956	27 500
Styrelseomkostnader	0	18 595
Fritids och trivselkostnader	8 751	8 556
Föreningskostnader	17 397	1 174
Förvaltningsarvode enl avtal	107 846	104 852
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	2 382	0
Administration	2 347	46 014
Konsultkostnader	0	14 218
Bostadsrätterna Sverige	6 600	6 600
Summa	194 503	243 781

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	116 058	111 090
Övriga arvoden	0	7 500
Arbetsgivaravgifter	34 871	35 666
Summa	150 929	154 256

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	603 312	344 629
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	145
Summa	603 312	344 774

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 450 000	205 450 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 450 000	205 450 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 357 583	-11 079 671
Årets avskrivning	-1 273 860	-1 277 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 631 443	-12 357 583
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	191 818 557	193 092 417
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 800 000</i>	<i>53 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
Summa	166 000 000	166 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	327 311	96 063
Klientmedel	0	1 126 989
Övriga kortfristiga fordringar	392 485	264 243
Transaktionskonto	500 261	0
Borgo räntekonto	800 859	591 435
Summa	2 020 916	2 078 731

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-10-25	4,37 %	13 500 000	13 500 000
Swedbank	2026-03-25	3,68 %	8 000 000	9 000 000
SEB	2024-03-28	1,08 %	10 285 000	10 395 000
SEB	2024-12-28	4,46 %	10 424 000	11 092 000
Summa			42 209 000	43 987 000
Varav kortfristig del			20 709 000	33 812 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 209 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	180 884	28 599
Uppl kostnad arvoden	0	14 692
Förutbetalda intäkter	181 236	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	4 616
Förutbet hyror/avgifter	462 586	318 924
Summa	824 706	366 831

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Till följd av omsättning av föreningens samtliga lån under perioden mars 2023-mars 2024 och ett betydligt högre ränteläge tillsammans med andra kostnadsökningar, beslutades om en avgiftshöjning med 16% fr om 1 Jan. 2024. Även bredbandsavgift höjdes med 50 kr till 250 kr/mån och gästlägenhet med 50 kr till 300 kr/natt. Sophanteringssystemet (sopsug) i området ur utslitet. Arbetsgrupp inom SQSF arbetar med framtagande av alternativa lösningar (sophus, sopkasun etc.) med målsättning att få till stånd en ny lösning till sommaren 2024.

Underskrifter

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

Nacka

Hakar Rashid Ahmad
Styrelseledamot

Ingela Hasselqvist-Ax
Styrelseledamot, Sekreterare

Ingo Pascal De Temple
Styrelseledamot

Mats Cardell
Styrelseledamot, Ordförande

Stefan Schelin
Styrelseledamot, Kassör

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

Rävisor AB
David Wahlman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 14:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.04.2024 23:40

DOCUMENT ID:

rkbwP3IPbR

ENVELOPE ID:

SkgDP2LDWC-rkbwP3IPbR

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn, 769612-1206 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Cardell mats@cardellconsulting.com	Signed Authenticated	25.04.2024 07:23 25.04.2024 07:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/06) IP: 178.174.170.14
2. HAKAR RASHID AHMAD hakar.obaid@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 07:30 25.04.2024 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/18) IP: 178.174.170.25
3. NILS STEFAN GOTTHARD SCHELIN steffe56.schelin@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 09:10 25.04.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/05) IP: 104.28.31.64
4. INGO DE TEMPLE ingo-@live.se	Signed Authenticated	25.04.2024 10:26 25.04.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/19) IP: 217.27.190.54
5. INGELA HASSELQVIST-AX ingela.hasselqvist-ax@banhof.se	Signed Authenticated	25.04.2024 10:52 25.04.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/29) IP: 178.174.170.50
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	25.04.2024 14:43 25.04.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn
769612-1206**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 14:42

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 24.04.2024 23:40

DOCUMENT ID:
SJmDvhlvZR

ENVELOPE ID:
rkvvhgDWA-SJmDvhlvZR

DOCUMENT NAME:
rb Utsikten 2 Saltsjöqvarn.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	25.04.2024 14:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
info@ravisor.se	Authenticated	25.04.2024 14:17	Low	IP: 83.227.16.49

* 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