



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten i Nacka

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. 18</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.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Sickla ön 260:6      | 2004    | Nacka  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 133 bostadsrätter om totalt 6 824 kvm och 2 lokaler om 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 7471 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Carl Rönnerstam            | Ordförande      |
| Inga Anna Gunilla Karlsson | Styrelseledamot |
| Kent Persson               | Styrelseledamot |
| Sophie Rudolph             | Styrelseledamot |
| Vania Paola Stivanin       | Suppleant       |
| Ingela Söderström Karlsson | Suppleant       |
| Kaj Wikman                 | Suppleant       |

### Valberedning

Awiwa Keller

Anna Wikström

## Firmateckning

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

## Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-24 med anledning av omval av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

## Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Djuprengöring av golven i korridorerna
- 2023** ● Målning av dörrpartier utvändigt  
Ny lyktstolpe parkeringen  
Upprustning av utsidorna avseende entrén samt gemensamhetslokalen  
En digitaliserad underhållsplan har upprättats
- 2021-2022** ● Kvarstående OVK åtgärder - TQI
- 2021** ● Barnvagns/Cykelramper ner till källaren - Driftia  
Ny vattenledning från fastigheten till Nacka Kommuns anslutning - Driftia  
Nya utemöbler till takterassen - Styrelsen  
OVK har genomförts - Driftia  
Garantiärenden avseende balkongerna har genomförts - Styrelsen  
Samtliga fönster på fastighetens västra och södra sida har målats. Även vissa fönster på östra samt norra sidan har åtgärdats - Örtenholms Måleri AB  
Ett omfattande arbete kring systematiskt och tekniskt brandskydd har genomförts - Styrelsen  
Miljörummets golv har förstärkts och målats om - Driftia  
Förskolans Ventilation har uppgraderats enligt OVK-protokoll - Driftia
- 2020** ● Gemensamhetslokal - Hantverkarna
- 2019** ● Cykelverkstad - Driftia  
Tvättstugor (Nya torkskåp) - Driftia
- 2018** ● Byte av samtliga kyl/frys samt spisar för våra hyresrätter - Driftia  
Tvättstugor - Driftia
- 2017** ● Omfattande rengöring av golv i korridorer - Golvgruppen AB  
Bytt pump i undercentral - Driftia

- 2016 ● Underhåll/ oljning av fönster - MEAB
- 2015-2016 ● Konvertering till LED-belysning - El och Cad Connections i Stockholm AB  
Rörelsestyrning av korridorbelysning - El och Cad Connections i Stockholm AB
- 2014-2015 ● Boknings- och passersystem - Nacka Lås Larm
- 2013-2014 ● Takreovering och ny trall på takterrassen - Hagmans Tak AB, garanti på arbetet i 15 år

### Avtal med leverantörer

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Internet              | Ownit          |
| Fastighetsskötsel     | Driftia        |
| Ekonomisk förvaltning | SBC            |
| Städning              | Städpoolen     |
| Kone                  | Hissar         |
| Stockholm Exergi      | Fjärrvärme     |
| Elnät                 | Nacka Energi   |
| Elförbrukning         | Tranås Energi  |
| Mattleasing           | Berendsen      |
| Nycklar/lås           | Great Security |
| Brandskydd            | Driftia        |
| Sophantering          | Il recycling   |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar:

- 1) Sickla Allé Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19,6 %. Samfälligheten förvaltar infartsgata, gång- och cykelvägar, belysning, gästparkeringar och dagvattenledning.
- 2) Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,2 %. Samfälligheten förvaltar gemensamt parkeringsgarage.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 20 % fr.o.m. april 2023.

Stor del av föreningens totala kapital var placerade på fasträntekonton och genererade avsevärda ränteintäkter som faller ut under 2024.

En hyresrätt har ombildats och upplåtits som bostadsrätt.

#### Övriga uppgifter

När föreningens lån förfaller under 2024 så kommer en stor amortering att genomföras.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 171 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse och 1 nyupplåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 7 043 518   | 6 279 453   | 6 392 425   | 6 993 876   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 673 855  | -1 347 574  | -2 233 352  | -1 643 260  |
| Soliditet (%)                                      | 77          | 77          | 76          | 76          |
| Yttre fond   | 8 898 312   | 6 612 977   | 5 372 017   | 4 152 402   |
| Taxeringsvärde                                     | 246 348 000 | 246 348 000 | 176 593 000 | 176 593 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 722,3       | -           | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 67,4        | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 7 681       | 7 913       | 7 941       | 7 969       |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 6 501       | 6 524       | 6 547       | 6 570       |
| Sparande per kvm totalyta                          | 226         | 134         | 149         | 230         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 48          | 32          | 34          | 36          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 155         | 134         | 137         | 125         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 87          | 73          | 66          | 61          |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 291         | 239         | 237         | 223         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,06        | -           | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,85        | -           | -           | -           |

**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.

## Uppllysning vid förlust

För att finansiera underskottet har föreningen höjt avgiften på bostadsrätter med 20% fr.o.m 2023-04-01 samt med ytterligare 10 % fr.o.m. 2024-01-01. Därutöver har vi dubblat hyresavgifterna för vår gemensamhetslokal och p-platser utomhus. Vi har även lagt undan ett ansenligt kapital som vi ska amortera på våra lån som förfaller sommaren 2024. Vi kalkylerar med en amortering i storleksordning 12-15 miljoner. Vi har en äldre gemensamhetslokal som vi arbetar med att ombilda till medlemslägenhet. Borde inbringa minst 2,5 miljoner i intäkt samt ytterligare medlemsavgift med cirka 40 000 kr/år. Vi undersöker därutöver behovet av ytterligare avgiftshöjningar under detta år.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 105 044 001        | -  | 2 550 000                       | 107 594 001        |
| Upplåtelseavgifter       | 77 665 000         | -  | -                               | 77 665 000         |
| <b>Kapitaltillskott</b>  | 14 520 000         | -  | -                               | 14 520 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 6 612 977          | -19 918                                      | 2 305 253                       | 8 898 312          |
| Balanserat resultat      | -19 871 577        | -1 327 656                                   | -2 305 253                      | -23 504 486        |
| Årets resultat           | -1 347 574         | 1 347 574                                    | -1 673 855                      | -1 673 855         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>168 102 827</b> | <b>0</b>                                     | <b>876 145</b>                  | <b>168 978 972</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -21 199 233        |
| Årets resultat   | -1 673 855         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -2 305 253         |
| <b>Totalt</b>  | <b>-25 178 341</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 1 038 002          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-24 140 339</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             | 7 043 518         | 6 279 453         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 271 189           | 147 074           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 314 707</b>  | <b>6 426 527</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 510 371        | -4 163 451        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -581 231          | -445 177          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -345 361          | -350 911          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 323 440        | -2 326 391        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-8 760 403</b> | <b>-7 285 930</b> |
|   |               | <b>-1 445 696</b> | <b>-859 402</b>   |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               |                   |                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 288 427           | 31 030            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -516 586          | -519 201          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-228 159</b>   | <b>-488 172</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 673 855</b> | <b>-1 347 574</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 673 855</b> | <b>-1 347 574</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                               | 12, 18 | 200 275 751        | 202 571 939        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 24 977             | 52 229             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>200 300 728</b> | <b>202 624 168</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  |        | 480 000            | 480 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>480 000</b>     | <b>480 000</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>200 780 728</b> | <b>203 104 168</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 39 932             | 43 152             |
| Övriga fordringar                              | 14     | 3 131 693          | 14 668 143         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15     | 292 811            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>3 464 437</b>   | <b>14 711 295</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |        | 15 591 990         | 1 115 503          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>15 591 990</b>  | <b>1 115 503</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>19 056 427</b>  | <b>15 826 798</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>219 837 155</b> | <b>218 930 966</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Kapitaltillskott                             |        | 14 520 000         | 14 520 000         |
| Medlemsinsatser                              |        | 170 739 001        | 168 189 001        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 8 898 312          | 6 612 977          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>194 157 313</b> | <b>189 321 978</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -23 504 486        | -19 871 577        |
| Årets resultat                               |        | -1 673 855         | -1 347 574         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-25 178 341</b> | <b>-21 219 151</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>168 978 972</b> | <b>168 102 827</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 0                  | 48 567 595         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>48 567 595</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 48 567 595         | 171 200            |
| Leverantörsskulder                           |        | 358 478            | 290 058            |
| Skatteskulder                                |        | 682 080            | 656 330            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                  | -3 757             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 1 250 031          | 1 146 714          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>50 858 184</b>  | <b>2 260 544</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>219 837 155</b> | <b>218 930 966</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-1 445 696</b> | <b>-859 402</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 2 323 440         | 2 326 391         |
|   | <b>877 744</b>    | <b>1 466 989</b>  |
| Erhållen ränta  | 10 180            | 31 030            |
| Erlagd ränta  | -516 600          | -519 217          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>371 324</b>    | <b>978 801</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -30 021           | -21 226           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 201 258           | 292 389           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>542 561</b>    | <b>1 249 964</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Bundet eget kapital   | 2 550 000         | 5 625 000         |
| Amortering av lån   | -171 200          | -171 200          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 378 800</b>  | <b>5 453 800</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>2 921 361</b>  | <b>6 703 764</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>15 460 266</b> | <b>8 756 502</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>18 381 627</b> | <b>15 460 266</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Utsikten i Nacka 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 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:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Maskiner och inventarier | 20 %         |
| Byggnad                  | 1,08 - 2,5 % |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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        | 4 451 882        | 3 807 303        |
| Hysesintäkter bostäder      | 591 081          | 665 702          |
| Hysesintäkter lokaler       | 1 437 508        | 1 404 194        |
| Hysesintäkter p-plats       | 147 784          | 129 982          |
| Hysesintäkter förråd        | 1 500            | 0                |
| Deb. fastighetsskatt        | 107 428          | 0                |
| Bredband                    | 206 195          | 204 104          |
| Gemensamhetslokal           | 15 848           | 34 500           |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 47 950           | -1 050           |
| Påminnelseavgift            | 1 500            | 0                |
| Dröjsmålsränta              | 397              | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 10 983           | 32 844           |
| Överlåtelseavgift           | 10 504           | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 12 955           | 2 023            |
| Öres- och kronutjämning     | 3                | -148             |
| <b>Summa</b>                | <b>7 043 518</b> | <b>6 279 453</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Elstöd                | 90 640         | 0              |
| Övriga intäkter       | 180 549        | 60 424         |
| Försäkringsersättning | 0              | 86 650         |
| <b>Summa</b>          | <b>271 189</b> | <b>147 074</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 172 276        | 164 072        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 3 738          | 6 056          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 9 959          | 96 883         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 0              | 21 500         |
| Larm och bevakning                      | 0              | 6 460          |
| Städning enligt avtal                   | 166 530        | 159 058        |
| Städning utöver avtal                   | 119 720        | 2 086          |
| Hissbesiktning                          | 7 732          | 7 347          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 69 662         | 32 391         |
| Brandskydd                              | 22 651         | 92 750         |
| Myndighetstillsyn                       | 4 859          | 0              |
| Gemensamma utrymmen                     | 5 266          | 12 357         |
| Sophantering                            | 26 109         | 0              |
| Snöröjning/sandning                     | 198 687        | 109 084        |
| Serviceavtal                            | 113 595        | 151 615        |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 27 511         | 24 345         |
| Förbrukningsmaterial                    | 11 365         | 39 398         |
| <b>Summa</b>                            | <b>959 660</b> | <b>925 402</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hyseslägenheter              | 3 575          | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 12 166         | 0              |
| Hyseslokaler                 | 2 250          | 0              |
| Tvättstuga                   | 9 692          | 88 142         |
| Trapphus/port/entr           | 6 674          | 50 000         |
| Sophantering/återvinning     | 1 350          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 27 544         | 35 091         |
| VVS                          | 17 752         | 38 011         |
| Värmeanläggning/undercentral | 9 977          | 5 019          |
| Ventilation                  | 71 265         | 7 105          |
| Elinstallationer             | 24 666         | 27 937         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 1 888          | 22 173         |
| Hissar                       | 44 245         | 29 466         |
| Tak                          | 0              | 50 490         |
| Fasader                      | 5 700          | 0              |
| Fönster                      | -26 562        | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 3 738          | 0              |
| Vattenskada                  | 109 545        | 62 837         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 3 001          |
| Temp. rep und eller projekt  | 2 263          | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>327 727</b> | <b>419 272</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023             | 2022          |
|----------------------|------------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 4 975            | 0             |
| Tvättstuga           | 61 625           | 0             |
| Entr/trapphus        | 114 344          | 0             |
| VVS                  | 137 500          | 0             |
| Fönster              | 590 000          | 0             |
| Balkonger/altaner    | 129 558          | 0             |
| Mark/gård/utemiljö   | 0                | 19 918        |
| <b>Summa</b>         | <b>1 038 002</b> | <b>19 918</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 361 053          | 241 521          |
| Uppvärmning             | 1 157 749        | 1 002 962        |
| Vatten                  | 651 743          | 542 765          |
| Sophämtning/renhållning | 277 113          | 328 085          |
| <b>Summa</b>            | <b>2 447 658</b> | <b>2 115 333</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 159 545        | 139 067        |
| Bredband               | 231 840        | 208 320        |
| Fastighetsskatt        | 345 940        | 336 140        |
| <b>Summa</b>           | <b>737 325</b> | <b>683 527</b> |



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 0              | 3 381          |
| Tele- och datakommunikation                        | 18 472         | 16 952         |
| Juridiska åtgärder                                 | 0              | 53 899         |
| Inkassokostnader                                   | 5 768          | 6 805          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 63             | 300            |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 22 500         | 22 500         |
| Styrelseomkostnader                                | 0              | 170            |
| Fritids och trivselkostnader                       | 91             | 1 047          |
| Föreningskostnader                                 | 31 899         | 40 693         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 202 468        | 196 813        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 12 867         | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 11 819         | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 4 000          | 10 389         |
| Administration                                     | 61 969         | 66 285         |
| Konsultkostnader                                   | 198 737        | 17 032         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 8 910          | 8 910          |
| Föreningsavgifter                                  | 1 668          | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>581 231</b> | <b>445 177</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 280 000        | 280 000        |
| Övriga arvoden      | 0              | 8 000          |
| Arbetsgivaravgifter | 65 361         | 62 911         |
| <b>Summa</b>        | <b>345 361</b> | <b>350 911</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 515 936        | 517 750        |
| Dröjsmålsränta                     | 266            | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 384            | 0              |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 1 451          |
| <b>Summa</b>                       | <b>516 586</b> | <b>519 201</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 226 750 528        | 226 750 528        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>226 750 528</b> | <b>226 750 528</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -24 178 589        | -21 879 448        |
| Årets avskrivning                             | -2 296 188         | -2 299 141         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-26 474 777</b> | <b>-24 178 589</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>200 275 751</b> | <b>202 571 939</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>40 344 378</i>  | <i>40 344 378</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 158 400 000        | 158 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 87 948 000         | 87 948 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>246 348 000</b> | <b>246 348 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 136 250           | 136 250           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>136 250</b>    | <b>136 250</b>    |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -84 021           | -56 771           |
| Avskrivningar                           | -27 252           | -27 250           |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-111 273</b>   | <b>-84 021</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>24 977</b>     | <b>52 229</b>     |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 342 056           | 323 380           |
| Klientmedel                      | 0                 | 13 290 035        |
| Transaktionskonto                | 1 721 463         | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 1 068 174         | 1 054 728         |
| <b>Summa</b>                     | <b>3 131 693</b>  | <b>14 668 143</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 14 565         | 0          |
| Upplupna ränteintäkter | 278 246        | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>292 811</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-06-19               | 1,06 %                  | 21 805 936          | 21 877 136          |
| Swedbank              | 2024-06-19               | 1,06 %                  | 26 761 659          | 26 861 659          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>48 567 595</b>   | <b>48 738 795</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 48 567 595          | 171 200             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 711 595 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               | 0                | 820              |
| Uppl kostn räntor                | 4 290            | 4 304            |
| Uppl kostnad arvoden             | 247 620          | 259 620          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 77 800           | 81 573           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 920 321          | 800 397          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 250 031</b> | <b>1 146 714</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 83 480 000 | 83 480 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Nacka

---

Carl Rönnerstam  
Ordförande

---

Inga Anna Gunilla Karlsson  
Styrelseledamot

---

Kent Persson  
Styrelseledamot

---

Sophie Rudolph  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2024 22:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 28.05.2024 15:19

DOCUMENT ID:  
rkoyqU7ER

ENVELOPE ID:

BJ9k58m4R-rkoyqU7ER

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten i Nacka, 769603-3831 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Inga Anna Gunilla Karlsson<br>fastighet@brfutsikteninacka.org | Signed<br>Authenticated | 29.05.2024 14:08<br>29.05.2024 13:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/02/23)<br>IP: 95.205.45.186 |
| 2. Sophie Rudolph<br>sekreterare@brfutsikteninacka.org           | Signed<br>Authenticated | 29.05.2024 15:14<br>29.05.2024 15:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/04/05)<br>IP: 94.127.39.180 |
| 3. KENT PERSSON<br>ekonomi@brfutsikteninacka.org                 | Signed<br>Authenticated | 29.05.2024 15:14<br>29.05.2024 15:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/10/03)<br>IP: 84.217.94.176 |
| 4. Carl Rönnerstam<br>styrelsen@brfutsikteninacka.org            | Signed<br>Authenticated | 29.05.2024 21:00<br>29.05.2024 20:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/09/07)<br>IP: 84.217.89.143 |
| 5. Niklas Bromér<br>niklas.bromer@kpmg.se                        | Signed<br>Authenticated | 29.05.2024 22:52<br>29.05.2024 22:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)<br>IP: 83.185.86.140 |

\* 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 i Nacka, org. nr 769603-3831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, kon-solideringsbehov, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 22:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 28.05.2024 15:19

DOCUMENT ID:

Skbi158XVA

ENVELOPE ID:

rkx9kcLX4C-Skbi158XVA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Utsikten i Nacka.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Niklas Bromér      | Signed        | 29.05.2024 22:53 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) |
| niklas.bromer@kpmg.se | Authenticated | 29.05.2024 22:52 | Low    | IP: 83.185.86.140                |

\* 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