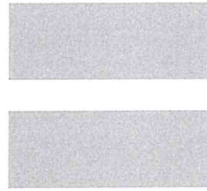




Årsredovisning 2022



Brf Utsikten I Norrtälje

Org nr 769618-6373

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Utsikten i Norrtälje, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Församlingshemmet 1 i Norrtälje kommun den 12 april 2010. Anskaffningskostnaden uppgick till 136 693 660 kr.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med 5 trapphus. Fastigheten har 43 bostadsrätter samt källarvåning med 35 garageplatser samt 2 förråd för uthyrning. Lägenhetsförråd finns i garageplan för anvisade lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 566 kvm. I fastigheten finns en lokal i gatuplan med en total uthyrningsbar yta om 187 kvm. Hyresavtal finns med Skärgårdens Trafikskola AB med kontraktstid på 1 år från 1 januari 2023. Verksamheten består av kontor och trafikskola.

Vid årsskiftet 2022/2023 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årsskiftet 2022/2023 65 medlemmar. Under året har fyra överlåtelser skett. Styrelsen har vidare under 2022 beviljat tillstånd till andrahandsuthyrning av en lägenhet.

Garaget med 35 platser var vid årsskiftet 2022/2023 helt uthyrt. 33 platser till medlemmarna och två platser till Skärgårdens Trafikskola AB. Fyra av garageplatserna har förhyrts med laddning av el-bil.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I försäkringen **ingår inte** en kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Medlemmarna uppmanas att komplettera sina hemförsäkringar med ett bostadsrättstillägg.

I december 2022 har försäkringsbolaget Gjensidige Forsikring ASA sagts upp och ett nytt avtal har tecknats med Moderna Försäkring (Trygg-Hansa) med bättre villkor.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för 2022 uppgår till 1 519 kr per lägenhet. Föreningen betalar för närvarande 43 130 kr i fastighetsskatt.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 313 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 996 000 kr och markvärdet 20 317 000 kr. Värdeår är 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Skötsel och Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om **fastighetsskötsel** inkluderande städning, tillsyn (rondering) och jourtjänst med Sweax AB.

Den **tekniska förvaltningen** (El, VVS, Bygg) är avtalad med **U-Con** via avropsavtal. Utöver löpande underhålls- och serviceavtal för garageport (Hörmann), hissar (Roslagens Hiss), fastighetsnät inklusive basutbud TV (Telia), lås (Norrtälje låsservice) samt serviceavtal för mer tekniska komponenter som IVT-värmepump, luftvärmepumpar i trapphus, El/VV mätare och e-Gain.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften är uppdelad på kapital, drift, Tv och bredband, el och varmvatten. Styrelsen har i enlighet med stadgarna infört dubbla andelstal för bostadsrätterna, en för drift och en för kapital enligt beslut på årsstämman 2012. Beslutet möjliggör för medlemmar att göra frivilliga kapitaltillskott årsvis.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 60 000 kr per år enligt en av styrelsen antagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntekostnader framgår av not 15.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ordförande	Kari Juslin Hans-Erik Mattsson Tage Sundblom Bill Rehn Ulf Källås
Suppleanter		Göran Jonsson Jan Chritoffersson Ingea Eklöf

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hammarberg och Lindqvist Revision AB

Valberedning

Barbro Gatelin Sammankallande
Gunvor Leppäniemi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har allt sedan 2012 kontinuerligt investerat i energieffektiviseringar, driftoptimering, inomhusklimat, vattenrening, solceller och möjlighet till laddning av elbilar. Investeringar som har motiverats av minskade driftskostnader, en förbättrad boendemiljö och ökad säkerhet.

Oväntade händelser i världen under året har dock resulterat i en stegvis ökad inflation med ökade underhållskostnader samt ökade kostnader för el och räntor. Dessa kostnadsökningar har påverkat till ett redovisat negativt resultat 2022.

Ett lån på 19 700 000 förföll den 2022-08-15 med en ränta på 0,84 %. Ett nytt lån har tecknats på 3 år med en ränta på 2,94 %. Ingående amorteringskrav har förhandlats bort på detta lån för att mildra effekten av den kraftiga räntehöjningen.

Energipriset har varit bundet till och med 2022-11-30 med 48 öre/kWh. Ett nytt löpande avtal har tecknats med ca sex gånger högre kWh pris i avvaktan på vad som kommer att ske under första halvåret 2023.

Investeringar, genomförda projekt och andra händelser finns att ta del av på Utsiktens **hemsida** <http://www.allabrfer.se/utsikten-norrtalje>. **Informationen på hemsidan förväntas att de boende tar del av för att minska återkommande frågor om regler, avgifter mm.**

Hemsidan kan även till olika delar användas för presentationer av föreningen till mäklare, banker och andra intressenter.

Information och meddelande till medlemmarna sker enligt tidigare årsmötesbeslut via hemsidan och med e-post för att spara på kostnader och miljön för föreningen. Vid behov lämnas även information i lägenheternas brevlådor. På hemsidan finns vidare alla årsredovisningar från 2011 till 2022 utöver annan viktig information.

Investering och projekt under 2022

Ombyggnad av värmesystemet har slutförts i uthyrningslokalen.

Rengöring/kontroll av avloppsrör har genomförts.

Fuktmätning har installerats i alla lägenheter (Sfty).

Planerade investeringar och projekt för kommande år

Rengöring av ventilationsrör och ny OVK. 12-14 juni.

Dagvattensystemet förstärks/utreds för att förhindra översvämningar vid kraftigt regn.

Utreda kylsystem till uthyrningslokalen

Utreda ny utrustning för individuell mätning (EI, VV).

Genomföra utbildningar i brandsäkerhet SBA.

Nytt avtal tas fram med U-con (avseende teknisk jour och service). EI, VVS, Bygg och Måleri med avropsmöjligheter även för alla lägenhetsinnehavare.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 879	2 690	2 693	2 297
Resultat efter finansiella poster	-110	34	96	10
Soliditet (%)	71	71	71	70
Årets resultat exkl. avskr.	389	529	571	367
Fastighetslån/kvm (kr)	10 822	10 909	11 142	11 171
Årsavgifter/kvm (kr)	509	483	480	433

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarean av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 004 108	483 894	199 372	34 298	96 721 672
Disposition av föregående års resultat		60 000	-25 702	-34 298	0
Årets resultat				-110 153	-110 153
Belopp vid årets utgång	96 004 108	543 894	173 670	-110 153	96 611 519

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	173 670
årets förlust	-110 153
	63 517
disponeras så att	
avsättning till yttre fond	60 000
i ny räkning överföres	3 517
	63 517

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 813 582	1 723 121
Hysesintäkter	2	818 574	722 120
Övriga rörelseintäkter	3	246 807	247 036
Summa nettoomsättning		2 878 963	2 692 277
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-224 677	-96 360
Periodiskt underhåll		-715	-114 114
Driftskostnader	4	-1 454 088	-1 376 251
Administrationskostnader	5	-126 540	-107 245
Personalkostnader	6	-87 000	-68 284
Fastighetsskatt/avgift		-108 425	-66 599
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 001 445	-1 828 853
Avskrivning byggnad		-392 000	-392 000
Avskrivningar övrigt		-106 771	-102 430
Summa avskrivningar		-498 771	-494 430
Resultat före finansiella poster		378 747	368 994
Ränteintäkter		763	291
Räntekostnader på fastighetslån		-488 802	-333 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861	-1 668
Summa kapitalnetto		-488 900	-334 696
Resultat efter finansiella poster		-110 153	34 298
Årets resultat		-110 153	34 298

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10, 11		
Byggnad		85 856 548	86 312 904
Mark		48 800 000	48 800 000
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13	453 587	470 121
Summa materiella anläggningstillgångar		135 110 135	135 583 025
Summa anläggningstillgångar		135 110 135	135 583 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 250	4 867
Övriga fordringar		386	577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 212	99 731
Avräkningskonto förvaltare		691 075	553 561
Summa kortfristiga fordringar		785 923	658 736
<i>Kassa och bank</i>		87 388	86 813
Summa omsättningstillgångar		873 311	745 549
SUMMA TILLGÅNGAR		135 983 446	136 328 574

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		96 004 108	96 004 108
Fond för yttre underhåll		543 894	483 894
Summa bundet eget kapital		96 548 002	96 488 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		173 670	199 372
Årets resultat		-110 153	34 298
Summa fritt eget kapital		63 517	233 670
Summa eget kapital		96 611 519	96 721 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 587 500	18 894 718
Summa långfristiga skulder		19 587 500	18 894 718
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 005 188	20 041 270
Leverantörsskulder		97 625	42 898
Aktuella skatteskulder		175 024	132 552
Övriga skulder		25 790	29 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	480 800	466 451
Summa kortfristiga skulder		19 784 427	20 712 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 983 446	136 328 574

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-110 153	34 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		498 771	494 430
Förändring skatteskuld/fordran		42 676	1 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		431 294	530 012
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 617	-3 867
Förändring av kortfristiga fordringar		7 506	-6 819
Förändring av leverantörsskulder		54 727	-31 446
Förändring av kortfristiga skulder		-1 024 956	19 160 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-528 812	19 648 446
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-25 881	-164 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 881	-164 534
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		692 782	-19 854 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		692 782	-19 854 026
Årets kassaflöde		138 089	-370 114
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		640 375	1 010 489
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		778 464	640 375

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten har i underhållsplanen delats upp i delkomponenter och samlats upp i förvaltningsområden. Dessa förvaltningsområden innefattar en mängd komponenter med olika avskrivningstid. Avskrivningarna sker linjärt. Redovisningsmässigt samlas posterna med avskrivningstider sammantaget upp för de komponenter som innefattas i respektive område: byggnader, fastighetsförbättringar, energibesparande åtgärder och installationer.

Avskrivningar byggnad, hissar och garageport: En ökning av avskrivningen med 112 000 kr från 2019 beror främst av en felaktig information om anskaffningsvärdet 2012 av fastighetens fem hissar. Utöver detta har dessa hissar krävt återkommande större reparationer vilket påverkar bedömd livslängd. Avskrivningstiden har därför ändrats från 20 år till 15 år i underhållsplanen för att förbereda utbyte eller mer omfattande åtgärder. Detta medför att resultatet därigenom försämras.

Följande avskrivningstid i medeltal

Byggnader och tekniska installationer	45-80 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år
Energibesparande åtgärder	15-25 år
Installationer	10-16 år

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter, lokaler moms	177 600	167 538
Hyresintäkter, garage moms	22 800	21 600
Hyresintäkter, garage ej moms	435 200	355 600
Hyresintäkter, bredband, ej moms	153 796	156 348
Hyresintäkter, bredband, moms	8 400	6 018
Hyresbortfall, garage ej moms	-1 200	-1 600
Hyresintäkter, p-plats ej moms	5 738	2 000
Deb. fastighetsskatt, moms	16 240	14 616
	818 574	722 120

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vattenavgifter	79 967	71 724
Elavgifter	158 714	171 418
Avgift andrahandsupplåtelse	4 766	3 565
Övr ej momspl ers. och intäkt	3 359	328
	246 806	247 035

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	193 113	153 200
Trivselåtgärder	0	10 744
Städkostnader	6 249	15 500
Snöröjning/sandning	21 900	15 703
Serviceavtal	39 714	39 784
Hisskostnader	33 663	32 167
Portar	3 391	3 508
Övriga serviceavtal	1 030	1 024
Besiktningkostnader	-218	21 840
Bevakn.kostn utryckning/jour	81 675	81 675
El	355 421	331 019
Värme	178 711	165 860
Vatten och avlopp	260 930	243 773
Avfallshantering	51 467	48 709
Försäkringskostnader	44 934	40 471
Systematiskt brandskydd	6 140	0
Bredband	163 612	165 111
Förbrukningsinventarier	11 818	5 241
Förbrukningsmaterial	538	923
	1 454 088	1 376 252

Not 5 Administrationskostnader

	2022	2021
Föreningsgemensamma kostnader	1 800	2 970
Revisionsarvode	16 112	13 612
Ekonomisk förvaltning	81 676	78 210
Ek förvaltning extradebiteringar	10 655	0
Bankkostnader	3 270	2 300
Övriga externa tjänster	6 478	3 940
Årsredovisning tryck/publicera	4 641	5 051
Gåvor	754	0
Tidning/tidskrift/facklitterat	0	550
Övriga kostnader	1 153	612
	126 539	107 245

Not 6 Styrelsearvoden och övriga arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	72 000	55 400
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter på arvoden	15 000	7 884
	87 000	68 284

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 693 660	136 693 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 693 660	136 693 660
Ingående avskrivningar	-2 626 626	-2 234 626
Årets avskrivningar	-392 000	-392 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 018 626	-2 626 626
Utgående redovisat värde	133 675 034	134 067 034
Taxeringsvärden byggnader	70 996 000	52 206 000
Taxeringsvärden mark	20 317 000	20 317 000
	91 313 000	72 523 000
Bokfört värde byggnader	84 875 034	85 267 034
Bokfört värde mark	48 800 000	48 800 000
	133 675 034	134 067 034

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Ingående avskrivningar	-150 000	-135 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 000	-150 000
Utgående redovisat värde	135 000	150 000

Not 9 Energibesparande åtgärder

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	878 858	878 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878 858	878 858
Ingående avskrivningar	-146 100	-110 534
Årets avskrivningar	-35 566	-35 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 666	-146 100
Utgående redovisat värde	697 192	732 758

Not 10 Ventilationsåtgärder

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 405	40 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 405	40 405
Ingående avskrivningar	-16 164	-12 123
Årets avskrivningar	-4 041	-4 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 205	-16 164
Utgående redovisat värde	20 200	24 241

Not 11 Ombyggnad ventilation hyreslokal

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 220	0
Inköp		146 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 220	146 220
Ingående avskrivningar	-7 349	0
Årets avskrivningar	-9 749	-7 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 098	-7 349
Utgående redovisat värde	129 122	138 871

Not 12 Installation

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 821	211 506
Inköp	25 881	18 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 702	229 821
Ingående avskrivningar	-81 034	-58 050
Årets avskrivningar	-24 925	-22 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 959	-81 034
Utgående redovisat värde	149 743	148 787

Not 13 Luft / Värmepump

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 825	349 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 825	349 825
Ingående avskrivningar	-28 491	-11 001
Årets avskrivningar	-17 490	-17 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 981	-28 491
Utgående redovisat värde	303 844	321 334

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	32 918	41 941
Ekonomisk förvaltning	20 945	21 908
Serviceavtal eGain Sweden	0	5 369
Serviceavtal Our Energy AB	8 910	8 910
Serviceavtal larmsystem	6 806	6 806
Bredbandskostnader	12 976	12 997
Kiona Sweden AB	5 492	0
Upplupna intäkter	4 165	1 800
	92 212	99 731

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB lån nr 25187938	2,94	2025-07-09	19 700 000	19 812 500
SBAB lån nr 25275411	0,89	2023-05-09	8 999 800	8 999 800
SBAB lån nr 25876830	0,89	2023-05-09	9 892 888	9 934 570
SBAB lån nr 27950299			0	189 118
			38 592 688	38 935 988
Kortfristig del av långfristig skuld			19 005 188	20 041 270

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 154 182 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 18 892 688 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	96 530	27 077
Arvoden	11 800	0
Beräknade sociala avgifter	8 324	0
Beräknat arvode för revision	13 000	10 500
Förutbetalda avgifter och hyror	171 947	216 137
Fastighetsskötsel och extra deb.	11 995	0
Elkostnader	96 196	40 605
Fjärrvärmekostnader	33 892	28 143
Vatten och avlopp	22 216	21 974
Snöröjning/sandning	3 935	0
Avfall	10 965	10 485
Underhåll gällande el/värme	0	89 690
Besiktningkostnader	0	21 840
	480 800	466 451

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000

Norrtälje den 9/3 2023


Kari Juslin
Ordförande


Hans Erik Mattsson

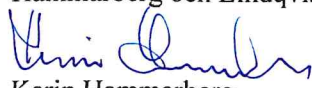

Tage Sundblom


Bill Rehn


Ulf Källås

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/3 2023

Hammarberg och Lindqvist Revision AB


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utsikten i Norrtälje
Org.nr 769618-6373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten i Norrtälje för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Utsikten i Norrtälje för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

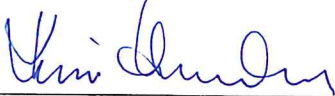
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Norrtälje 9/3 2023



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor