

## ÅRSREDOVISNING

SID 1 AV 14

# Brf Stockholmshus

Org.nr 769615-4371

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

### Verksamhet / Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

## Förvaltningsberättelse 2023

### Bostadshus

Reservoaren 5 i Liljeholmen, Stockholms kommun byggdes 2006–2008. Föreningen registrerades ursprungligen 2006-11-13. Nuvarande stadgar registrerades den 27 September 2021. Föreningen förvärvade 2008 byggnad samt tomträtten Reservoaren 5 i Stockholms kommun. Den nuvarande ekonomiska planen upprättades 2008-03-12. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 10 våningar (suterrängvåning -1, våningsplan 0-9) och upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt i ett trapphus med en hiss.

2 rum och kök	16 st	832 kvm
3 rum och kök	9 st	594 kvm
4 rum och kök	13 st	1 151 kvm
<b>Total bostadsarea</b>		<b>2 577 kvm</b>

Garage	8 st	i Samfällighetsförening
Parkeringsplatser	18 st varav 2 laddplatser	i Samfällighetsförening

### Fastighetsbeteckning och tomten

Fastighetsbeteckningen är Reservoaren 5 och fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2027-01-01. Upplåtelsen gäller från 2006-12-19. Ny upplåtelse påbörjas 2067-01-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år. Tomten är ca 872 m<sup>2</sup>, hyrs av föreningen mot tomträttsavgäld till Stockholms Stad enligt avtal. Tomträttsavgäldskostnaden:

2008-2017	380.320 kr/år
2017-2027	198.900 kr/år

### Besiktningar

Slutbesiktning av nybygget	2008 maj
2-års garantibesiktning	2010 hösten
Efterbesiktning	2011 november
10-års besiktning	2017-2018

Övriga återkommande lagstadgade besiktningar genomförs när de infaller.

Energideklaration (10år)	2020	OVK (6år)	2020
Radon (10år)	2021	Hiss (årlig)	2023
Brand (kvartal)	egenkontroll	Fastighet o lägenhet (årlig)	egenkontroll

## ÅRSREDOVISNING

SID 2 AV 14

### Fastigheten

Hela bostadshuset med gemensamma lokaler, miljöstuga och garagelänga är byggd 2008. Ny garagelänga byggdes 2022. Bostadshusets uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. På entréplan finns tvättstuga med ventilation och inventarier, två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, en kallmangel, en tvättho, en strykbräda, ett bord, en stol samt städtillbehör. Utrymmet är halvkaklat. Det finns 35 tvättpass/vecka (alla dagar 07–22). Även barnvagnsrum finns på entréplan med plats för barnvagnar /handikapphjälpmedel. I barnvagnsutrymmet finns även en skrubbdär trädgårdsverktyg som gräsklippare, sopborste, snöskyffel och övrigt förvaras. På bottenplan med ingång från gatan finns cykelrum. Styrelsen har ett eget mindre låsbart mindre förråd på plan 10. Utöver detta finns en miljöstuga som är ett sop- och återvinningsrum för hushållssopor, matavfall med mera. Övrigt avfall (grovopor) lämnas av medlemmen själv på den mobila miljöstationsbilen eller på Stockholms återvinningscentraler.

### Garage och parkeringsplatser

Föreningen har åtta garage vid Nybohovsbacken 78, och 18 p-platser vid Nybohovsbacken 60, varav två är laddplatser för elbilar. Alla bilplatser hyrs av medlemmar i Brf Stockholmsblick. Föreningen har kösystem för alla tre parkeringsformer.

### Gemensamhetsanläggning / Samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i Samfällighetsförening tillsammans med fyra andra föreningar (Tornen, Nybohov100, Hinken, Svenska Bostäder) avseende gång- och körvägar, belysning, parkering, garage och planteringar. Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning (med Svenska Bostäder vid adress Nybohovsbacken 70 och 72). Denna innefattar vändplan, vägstumpen längs husen Nybohovsbacken 68–72, mark och beläggning av gång- och körväg, belysning, VA-ledningar, dagvatten, el, och andra för fastigheten nödvändiga gemensamma anläggningar.

### Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 5 Mkr.

## Styrelsen

från 2023-04-23 fram till årsstämma 2024-05-26

Namn	Styrelsepost	Mandatperiod
Anne Johanne Korsnes	Ledamot, ordförande	1 av 2 år
Michael Lindgren	Ledamot, ekonomi	1 av 2 år
Henrik Bondesson	Ledamot, sekreterare	1 av 2 år
Christine Reus	Ledamot	2 av 2 år
Gabriella Bartha	Suppleant	1 av 1 år

från årsstämma 2022-06-12 t.o.m. 2023-04-23

Namn	Styrelsepost	Mandatperiod
Imren Arda	Ledamot, ordförande	1 av 2 år
Ingrid Ståhl	Ledamot, ekonomi	2 av 2 år
Christine Reus	Ledamot, sekreterare	1 av 2 år
Michael Lindgren	Ledamot	2 av 2 år
Anne Johanne Korsnes	Suppleant	1 av 1 år

Årsstämman överlåter att fördelning av ansvarsområden sker inom styrelsen.

## ÅRSREDOVISNING

SID 3 AV 14

### Revisorer

Föreningen anlitar extern revisor samt en revisorssuppleant från BOREV Revision AB – Uppsala. Peter Lindqvist är vår revisor hos BOREV Revision AB.

### Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av ordförande och ekonomiansvarig eller utsedda styrelseledamöter, två tillsammans.

### Valberedning

Lars Kjerrgren	sammankallande
Bo Nilsson	biträdande

### Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23. Stämman hölls utomhus intill huset. Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har dessutom deltagit i ett antal möten med Samfällighetsföreningen.

### Avtal och medlemskap

Föreningen har avtal med följande företag:

Ren Standard (städ), Ownit (bredband), Ownit (Canal Digital) (TV via bredband), Veolia och Stockholm Vatten och Avfall (avfall), Stockholm Vatten (vatten/avlopp), Fortum Värme (fjärrvärme), Ellevio (elnät), Bodens Energi AB (elhandel), Stockholms Stad Exploateringskontoret (tomträtt), Mediator AB (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), WIAB Service (teknisk jour/service/felanmälan), St Eriks Hiss (hisservice), One.com (webbida och mail) och Provenco (luftfilter).

Föreningen har avtal med Nordea för lån och bankkonto.

Föreningen är med i Fastighetskalendern och Bostadsrätterna (medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar).

### Överlåtelser – medlemmar – andrahandsuthyrning

Under 2023 har fyra överlåtelser av bostadsrätter skett (1101, 1103, 1202 och 1402).

Föreningen hade 61 medlemmar vid årets början och 62 medlemmar vid årets slut.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning av lägenheter eller andrahandsuthyrning av parkeringsplats.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända snart och därmed behöver bostadsrätten. Detta finns detaljerat beskrivet som bilaga till ansökningsblanketten, som medlemmen kan få av styrelsen.

### Verksamheten under 2023

Föreningens verksamhet under året har präglats av få stora reparationer och underhåll. De största kostnaderna för reparationer och liknande var i tvättstugan samt besiktningar av fasaden och ökade sophämtningskostnader. Räntekostnaderna för föreningen har ökat under året. Vi har genomfört obligatoriska och lagstadgade besiktningar (hissen, brandskydd och pulversläckare).

## ÅRSREDOVISNING

SID 4 AV 14

Vi har en dialog med SVOA om ersättning på grund av extra smutsiga filter som vi påstår orsakas av deras aktiviteter vid vattentornet.

Tre medlemmar i Samfälligheten önskar att alla parkeringsplatser ska ha laddstolpar. Svenska Bostäder och Brf. Stockholmsblick har tackat nej till detta. Anledningen till att vi avstod var (vid beslutstillfället) att vi var oroliga för kommande ökande kostnader (höjda räntor, höjd tomträttsavgäld, ökade elkostnader och eventuell fasadrenovering). De tre föreningarna som vill ha laddstolpar ska bilda en egen, ekonomisk oberoende, sektion som ligger under Samfälligheten. Vi och Svenska Bostäder får möjlighet att köpa oss in i projektet vid ett senare tillfälle om vi önskar. Projektbeskrivning eller projektkostnad finns inte per dags datum.

### Planerade investeringar och kostnader

Styrelsen utreder om vi kommer att behöva renovera fasaden. Dels har vi fuktskador i två lägenheter som kan ha koppling till fasaden. Dels har vi fått dokumentation på att fogarna i fasaden inte är i bra skick. Problemet med fogarna är inte av akut karaktär.

### Fastighetsunderhåll

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 21.150 kr, varav reparationer 0 kr.

### Årsavgift och ev. ändringar

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, förråd, tvättstuga och sophantering. Föreningen betalar centralt för bredband och TV-basutbud. Denna kostnad fördelas och debiteras tillsammans med årsavgiften.

Styrelsen uppdaterar varje år föreningens ekonomiska situation och tar då ställning till eventuell korrigering av den årliga avgiften.

Styrelsen ser nödvändig höjning av avgifter de kommande åren bland annat på grund av att Stockholm Stad har uttalat att de ska höja vår tomträttsavgäld från dagens 198.900 kr med 377.000 kr, till 575.900 kr. Höjningen ska ske stegvis över fem år med start år 2027.

Bredband/TV-avgiften samt bilplatsavgiften har varit oförändrade under 2023.

	Start år 2008	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgiftsändring	0%	0%	+6%	0%	0%	-6%	0%	0%	0%	0%	3,5%	7%
Garage (kr/mån)	1000	800	850	850	850	850	850	850	850	850	940	940
Parkering (kr/mån) + laddplats	425	440	470	470	470	470	470	470	470	470	525	525
Bredband /TV (kr/mån)	169	250	250	250	250	222	222	222	222	222	235	235

# ÅRSREDOVISNING

SID 5 AV 14

## Ekonomi, jämförelsetal

Föreningens nuvarande ekonomi är i bra balans och styrelsens långsiktiga ambition är att fortsätta amortera ner våra lån för att förbättra vår ekonomiska status. Viktiga nyckeltal så som låneskuld per kvadratmeter boyta, soliditet och räntekänslighet får betecknas som bra.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	842	787	764	749
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	884			
Nettoomsättning (tkr)	2 489	2 347	2 262	2 220
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	-131	-49	-242
Balansomslutning (tkr)	78 508	79 256	79 867	80 995
Soliditet	81%	81%	80%	79%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	5 388	5 680	5 967	6 370
Skuldsättning (kr/kvm)	5 388			
Sparande (kr/kvm)	353			
Energikostnad (kr/kvm)	183			
Årsavgifternas del av total intäkt	91%			
Räntekänslighet	6,4%	7,2%	7,8%	8,5%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	6,1%			

### Förklaring flerårsöversikt

**Årsavgift (kr/kvm):** Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för TV/bredband.

**Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):** Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

**Nettoomsättning:** I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

**Resultat efter finansiella poster:** Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

**Balansomslutning:** Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):** Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning (kr/kvm):** Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta).

**Sparande (kr/kvm):** Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta).

**Energikostnad (kr/kvm):** Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta). Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Årsavgifternas del av total intäkt:** Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive TV/bredbandsintäkter.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 6,4 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive TV/bredbandsintäkter

**Räntekänslighet inklusive tillägg:** Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 6,1 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive TV/bredbandsintäkter.

## ÅRSREDOVISNING

SID 6 AV 14

### Föreningens belåningssituation

Föreningens lån är tre till antalet. Två lån är bundna i fem år och de utfaller 2025-02-19. Tredje lånet har rörlig 3-månadersränta och under året har 754 100 kronor amorterats av på det.

### Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningens förlust för 2023 avser uteslutande avskrivningar, varför det löpande kassaflödet är tillräckligt för föreningens löpande utgifter. Föreningen amorterar i god takt och styrelsen bedömer att nya lån kan tas upp för framtida planerade underhåll.

### Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgift	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 935 000	2 348 602	-4 173 779	-130 540
Disposition av 2023 års resultat		222 300	-352 840	130 540
Årets resultat				-21 809
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>65 935 000</b>	<b>2 570 902</b>	<b>-4 526 619</b>	<b>-21 809</b>

### Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman. Föreningen har ingen inre reparationsfond, varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för bostadens reparationer.

#### Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-4 526 619 kr
Årets resultat, överskott/underskott	-21 809 kr
	<u>-4 548 428 kr</u>

#### Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	338 800 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	-4 887 228 kr
	<u>-4 548 428 kr</u>

### Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan. Föreningen har upprättat en underhållsplan 2018 som ska uppdateras kontinuerligt.

# ÅRSREDOVISNING

SID 7 AV 14

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			2022	
	2023		Not		
Årsavgifter	2 277 540		1	2 135 472	
Hysesintäkter	211 440	2 488 980	2	211 409	2 346 881
<b>Övriga rörelseintäkter</b>					
Övriga intäkter	300	300	3	400	400
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 489 280</b>			<b>2 347 281</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>					
Driftskostnader	-1 110 288		4	-1 133 841	
Administrationskostnader	-79 330			-75 103	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-60 382	-1 250 000	5	-57 722	-1 266 666
<b>Reparation och underhållskostnader</b>					
Reparationer	0			-6 480	
Underhåll	-21 150	-21 150		-116 500	-122 980
<b>Personalkostnader</b>		-64 955	6		-53 745
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>					
Byggnader och renoveringar	-877 981		7	-877 981	
Inventarier	-32 093	-910 074	8	-15 879	-893 860
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>243 101</b>			<b>10 030</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter	1 342			7	
Räntekostnader	-266 252	-264 910		-140 577	-140 570
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-21 809</b>			<b>-130 540</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-21 809</b>			<b>-130 540</b>

# ÅRSREDOVISNING

SID 8 AV 14

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		2022		2022
	2023	Not			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Fastigheten	77 257 371	7	78 135 352		
Inventarier	245 020	77 502 391 8	277 113		78 412 465
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Övriga fordringar	23 859	9	140		
Kortfristiga fordringar	147 966		113 817		
Förutb kostnader och uppl intäkter	153 583	325 408 10	107 270		221 227
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kassa och Bank	680 146	680 146 11	622 046		622 046
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 507 945</b>			<b>79 255 738</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>					
Insatskapital	65 935 000		65 935 000		
Yttre reparationsfond	2 570 902	68 505 902	2 348 602		68 283 602
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat	-4 526 619		-4 173 778		
Årets resultat	-21 809	-4 548 428	-130 540		-4 304 318
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		9 824 455 12			9 485 655
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	4 059 194	12	5 152 094		
Leverantörsskulder	308 504		330 653		
Skatteskulder	7 027		4 734		
Övriga kortfristiga skulder	0		0		
Upplupna kostnader	136 574	13	100 079		
Förskottsintbetalda hyror/avg	214 717	4 726 016	203 239		5 790 799
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>78 507 945</b>			<b>79 255 738</b>



# ÅRSREDOVISNING

SID 9 AV 14

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-21 809	-130 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	910 074	893 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>888 265</b>	<b>763 320</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-104 181	-113 504
Förändring av kortfristiga skulder	28 117	258 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-76 064</b>	<b>144 551</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-277 951
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-277 951</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-754 100	-738 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-754 100</b>	<b>-738 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>58 101</b>	<b>-108 880</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	622 046	730 926
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>680 147</b>	<b>622 046</b>

# ÅRSREDOVISNING

SID 10 AV 14

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens avskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, ekblar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Inventarier 5-10 år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

### NOT NR 1

	Årsavgifter	
	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 170 380	2 028 312
Årsavgifter Tv/bredband	107 160	107 160
<b>SUMMA</b>	<b>2 277 540</b>	<b>2 135 472</b>

I årsavgiften ingår vatten och värme.

### NOT NR 2

	Hysesintäkter	
	2023	2022
Hyra garage	90 240	90 240
Hyra parkering	121 200	121 169
<b>SUMMA</b>	<b>211 440</b>	<b>211 409</b>

### NOT NR 3

	Övriga intäkter	
	2023	2022
Andrahandsupplåtelseavgifter	0	0
Övriga intäkter	300	400
<b>SUMMA</b>	<b>300</b>	<b>400</b>

## ÅRSREDOVISNING

SID 11 AV 14

### NOT NR 4

	Driftskostnader	
	2023	2022
Fastighetsskötsel, entr*	52 734	91 195
Fastighetsskötsel, extra tjänster	3 576	4 283
Städ	40 572	38 868
Obligatoriska besiktningar	12 508	8 875
Hisskostnader	19 667	21 619
Tvättstuga	690	13 057
Lås- nycklar och dörrar	0	39 623
Förbrukn, service lägenheter	23 563	21 750
Ei	93 365	84 439
Värme	290 966	262 541
Vatten	86 051	72 650
Sophämtning	68 686	57 035
Försäkringar	41 187	38 553
Tomträttsavgäld	198 900	198 900
Gemensamhetsanläggning	36 928	37 056
TV/Internet	109 398	100 848
Revision	15 600	12 613
Övriga förvaltningskostnader	15 897	29 936
<b>SUMMA</b>	<b>1 110 288</b>	<b>1 133 841</b>

\* Alla utförda tjänster för fastighetsskötsel utfört av WIAB redovisas under posten "Fastighetsskötsel entreprenad". Här ingår allt som fakturerats av entreprenören, såsom fastighetsskötsel enligt avtal, reparationer mm.

### NOT NR 5

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2008 och betalar fr. o. m. 2019 hel kommunal fastighetsavgift.

Den kommunala fastighetsavgiften var för 2023 1.589,-/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

	Personalkostnader	
	2023	2022
Styrelsearvoden	52 000	43 000
<b>SUMMA ARVODEN</b>	<b>52 000</b>	<b>43 000</b>
Sociala avgifter	12 955	10 745
<b>SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER</b>	<b>64 955</b>	<b>53 745</b>

### NOT NR 7

#### Reservoaren 5

	2023	2022
	<b>Taxeringsvärde:</b>	118 000 000
Byggnadsvärde	64 000 000	64 000 000
Markvärde	54 000 000	54 000 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>118 000 000</b>	<b>118 000 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	0	0

# ÅRSREDOVISNING

SID 12 AV 14

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader</b>	86 500 000	86 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 364 648	-7 486 667
Årets avskrivningar	-877 981	-877 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 242 629	-8 364 648
Utgående restvärde enligt plan	77 257 371	78 135 352
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>77 257 371</b>	<b>78 135 352</b>

<b>NOT NR 8</b>	<b>Inventarier</b>	
<b>Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Elladdstolpar</b>	21 488	21 488
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 745	-6 447
Årets avskrivningar	-4 298	-4 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 043	-10 745
Utgående restvärde enligt plan	6 445	10 743

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Tvättstugeutrustning</b>	277 951	277 951
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 581	0
Årets avskrivningar	-27 795	-11 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 376	-11 581
Utgående restvärde enligt plan	238 575	266 370
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>245 020</b>	<b>277 113</b>

<b>NOT NR 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgiftsfordringar	21 422	0
Skattekonto	2 437	140
Övriga kortfristiga fordringar	0	113 817
<b>SUMMA</b>	<b>23 859</b>	<b>113 957</b>

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

<b>NOT NR 10</b>	<b>Förutbet kost/Uppl. Intäkter</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbetald tomträttsavgäld	49 725	49 725
Förutbetald försäkringskostnad	48 175	41 187
Förutbetald bredbandskostnad	9 354	8 404
Förutbetald medlemskapsavgift	5 460	5 460
Förutbetald hisskostnad	2 783	2 494
Förutbetald avgift ekonomisk förvaltning	19 686	0
Förutbetald avgift till samfällighet	18 400	0
<b>SUMMA</b>	<b>153 583</b>	<b>107 270</b>

# ÅRSREDOVISNING

SID 13 AV 14

## NOT NR 11

	Kassa och bank	
	2023	2022
Bankmedel i Nordea	680 146	622 046
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>680 146</b>	<b>622 046</b>

## NOT NR 12

	Räntejust.	Villkorsändr.	Ränta	Skuld
Nordea	2024.01.13	2024.07.15	4,62%	4 059 194
Nordea	2025.02.19	2025.02.19	0,85%	5 209 334
Nordea	2025.02.19	2025.02.19	0,85%	4 615 121
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>				<b>13 883 649</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-4 059 194
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>				<b>9 824 455</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31				11 883 649

## NOT NR 13

	Upplupna kostnader	
	2023	2022
Upplupna räntor	45 850	28 135
Upplupet revisionsarvode	14 500	12 400
Uppl styrelsearvode inkl sociala avg.	76 224	56 500
Uppl hisskostnad	0	3 044
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>136 574</b>	<b>100 079</b>

## NOT NR 14

	Ställda säkerheter	
	2023	2022
Fastighetsinteckningar	20 765 000	20 765 000

## NOT NR 14

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## ÅRSREDOVISNING

SID 14 AV 14

Signerad av BRF Stockholmsblicks styrelse den 2024-04-03 Stockholm

Ordförande  
Anne Johanne Korsnes

*Anne Johanne Korsnes*

Sekreterare  
Henrik Bondesson

*Henrik Bondesson*

Ekonomiansvarig  
Michael Lindgren

*Michael Lindgren*

Ledamot  
Christine Reus

*Christine Reus*

Suppleant  
Gabriella Bartha

*Gabriella Bartha*

---

REVISIONSPÅTECKNING

BOREV Revision AB, Uppsala, 559184-6414

Revisionsberättelse har avgivits den 2024 - 04 - 12

*Peter Lindqvist*

Peter Lindqvist  
Revisor  
BOREV Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholmsblick, org.nr 769615-4371

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholmsblick för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Stockholmsblick för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 12 april 2024



Peter Lindqvist  
Revisor