

ÅRSREDOVISNING

f ö r

2022

Stämma
2023-04-23



Brf Stockholmsblick

Org.nr 769615-4371

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Verksamhet / Ändamål

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

Förvaltningsberättelse 2022

Bostadshus

Reservoaren 5 i Liljeholmen, Stockholms kommun byggdes 2006–2008. Föreningen registrerades ursprungligen 2006-11-13. Nuvarande stadgar registrerades den 29 augusti 2021. Föreningen förvärvade 2008 byggnad samt tomträtten Reservoaren 5 i Stockholms kommun. Den nuvarande ekonomiska planen upprättades 2008-03-12. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag – en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet består av 1 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
Total bostadsarea		2 577 kvm

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

Fastighetsbeteckning och tomten

Fastighetsbeteckningen är Reservoaren 5.

Tomten är ca 872 m², hyrs av föreningen mot tomträttsavgäld till Stockholms Stad enligt avtal.

Tomträttsavgäldkostnaden

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)	2022
Brand (kvartal)	egenkontroll	Fastighet o lägenhet (årlig)	egenkontroll

ÅRSREDOVISNING

SID 2 AV 13

Fastigheten

Hela bostadshuset med gemensamma lokaler och miljöstuga är byggd 2008. Ny garagelänga byggdes 2022. Bostadshusets uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. På entréplan finns tvättstuga med ventilation och inventarier, 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 kall mangel, 1 tvätttho 1 strykbräda, 1 bord, 1 stol samt städutrustning, utrymmet är halvkaklat. Det finns 35 tvättpass/vecka (alla dagar 07–22). Samtliga maskiner i tvättstugan har bytts ut under sommaren 2022 till energisnålare maskiner. Även barnvagnsrum finns på entréplan med plats för barnvagnar / handikapphjälpmedel, i barnvagnsutrymmet finns även en skrubbskåp där trädgårdsverktyg så som gräsklippare, sopborste, snöskyffel och övrigt förvaras. På bottenplan med ingång från gatan finns cykelrum. Styrelsen har ett eget mindre förråd på plan 10. Utöver detta finns en miljöstuga / ett separat sop- o återvinningsrum där hushållssopor, matavfall, källsortering och återvinning sker. Övrigt avfall lämnas av medlemmen själv på den mobila miljöstationsbilen eller på Stockholms återvinningscentraler.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 8 garage vid Nybohovsbacken 106, och 18 p-platser vid Nybohovsbacken 60, varav 2 är laddplatser för elbilar. Alla bilplatser hyrs av medlemmar i Brf Stockholmsblick. Föreningen har kö för garage, P-platser och ladd-P-platser.

Gemensamhetsanläggning / Samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i Samfällighetsförening tillsammans med 4 andra föreningar (Tornen, Nybohov100, Hinken, Svenska Bostäder) avseende gång- och körvägar, belysning, parkering, garage, planteringar. Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning (med Svenska Bostäder vid adress 70–72). 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 2022-06-12 fram till årsstämma 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

från årsstämma 2021-05-30 t.o.m. 2022-06-12

Namn	Styrelsepost	Mandatperiod
Ingrid Ståhl	Ledamot, ordförande	1 av 2 år
Michael Lindgren	Ledamot, ekonomi	1 av 2 år
Daniel Plöjer	Ledamot, sekreterare	2 av 2 år
Gabriella Bartha	Ledamot	2 av 2 år
Lars Kjerrgren	Suppleant	1 av 1 år

Årsstämman överlåter att fördelning av ansvarsområden sker inom styrelsen

ÅRSREDOVISNING

Revisorer

Föreningen anlitar extern revisor, samt en revisorssuppleant från BOREV Revision AB – Uppsala.

Firmatecknare

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

Valberedning

Lars Kjerrgren	sammankallande
Gabriella Bartha	biträdande

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12, vilket är något senare pga. Corona-pandemin. Stämman hölls i tvättstugan då det regnade ute.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har delar av styrelsen deltagit i ett antal möten med Samfällighetsföreningen. Samt deltagit i informationsträffar för ombyggnationen av Reservoiren för att få kontroll på föreningens intressen.

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), Electrolux (tvättstugueservice)/Stenlunds Maskincenter AB, StEriks Hiss (hisservice), One.com (webbsida och mail), Provenco (luftfilter)

Föreningen anlitar Nordea för lån och bankkonto.

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

Överlåtelse / Medlemmar / Andrahandsuthyrning

Under 2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (1002, 1504 och 1803).

Föreningen hade 64 medlemmar vid årets början och 59 medlemmar vid årets slut. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar av lägenheter (1002 tom 30/6, 1604).

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 styrelsen har tillgänglig.

Verksamheten under 2022

Våra avtalspartner har under verksamhetsåret utfört sina uppdrag utan störningar. Kostnader för reparationer av våra gemensamma tillgångar som tvättmaskiner, hissar, lås och dörrar mm kan fortfarande betecknas som låga. Det som under året har kostat mer är ett utbyte av avloppspump.

Den pågående pandemin med omfattande virusspridning i vårt land har inte inneburit någon större prövning för föreningen då alla på ett bra sätt respekterat de regelverk som gällt för privatpersoner. Hittills har huset ställts om till miljöval bl.a. sopsortering, lågenergilampor och maskiner i tvättstugan. 

ÅRSREDOVISNING

SID 3 AV 8

Revisorer

Föreningen anlitar extern revisor, samt en revisorssuppleant från BOREV Revision AB – Uppsala.

Firmatecknare

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

Valberedning

Lars Kjerrgren	sammankallande
Gabriella Barthä	biträdande

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12, vilket är något senare pga. Corona-pandemin. Stämman hölls i tvättstugan då det regnade ute.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har delar av styrelsen deltagit i ett antal möten med Samfällighetsföreningen. Samt deltagit i informationsträffar för ombyggnationen av Reservoiren för att få kontroll på föreningens intressen.

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), Electrolux (tvättstugeservice)/Stenlunds Maskincenter AB, StEriks Hiss (hisservice), One.com (webbsida och mail), Provenco (luftfilter)

Föreningen anlitar Nordea för lån och bankkonto.

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

Överlåtelse / Medlemmar / Andrahandsuthyrning

Under 2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (1002, 1504 och 1803).

Föreningen hade 64 medlemmar vid årets början och 59 medlemmar vid årets slut. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar av lägenheter (1002 tom 30/6, 1604).

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 styrelsen har tillgänglig.

Verksamheten under 2022

Våra avtalspartner har under verksamhetsåret utfört sina uppdrag utan störningar. Kostnader för reparationer av våra gemensamma tillgångar som tvättmaskiner, hissar, lås och dörrar mm kan fortfarande betecknas som låga. Det som under året har kostat mer är ett utbyte av avloppspump.

Den pågående pandemin med omfattande virus spridning i vårt land har inte inneburit någon större prövning för föreningen då alla på ett bra sätt respekterat de regelverk som gällt för privatpersoner. Hittills har huset ställts om till miljöval bl.a. sopsortering, lågenergilampor och maskiner i tvättstugan.

ÅRSREDOVISNING

SID 4 AV 8

Verksamheten under kommande år

De närmaste 5-10 åren finns inga större åtgärder planerade i och på huset. Allt fungerar fortfarande utmärkt. Samtliga maskiner i tvättstugan har bytts ut under sommaren 2022 till energisnålare maskiner. Styrelsen planerar att ta in offerter på passersystem för att se om det finns ett lönsamt och fungerande alternativ, vilket skulle vara bra så vi slipper lämna ut portkoden till våra besökare och bud.

Samfällighetens och våra garageplatser har flyttats för att bereda plats för det stora arbetet med vattenreservoaren som ligger jämte vårt hus. Stockholm Vatten tillsammans med Stockholms stad har påbörjat renoveringen av den stora vattenreservoaren 2019 och det beräknas pågå med dess olika etapper fram till ca 2025–2026. Den kommande etappen kommer att ha stor påverkan på vår boendemiljö. Information om de olika etapperna delges medlemmarna löpande direkt av entreprenörer, samt i Styrelsen informerar (elektroniskt) så snart styrelsen har mera information.

Förutom normal förvaltning 2023 så kommer styrelsen ha fortsatt fokus på att miljöförbättra vårt hus och omgivning vid ny upphandling. Vi överväger även att ta in anbud för gemensamt el abonnemang för lägenheterna.

Planerade investeringar och kostnader

Föreningen har under den närmaste femårsperioden inga stora planerade åtgärder enligt den nu aktuella underhållsplanen. Vi kommer dock så snart vädret tillåter att besiktiga fasaden då det eventuellt är en del fogar som behöver åtgärdas.

Fastighetsunderhåll

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 122 980 (90 632) kr, varav reparationer 6 480 (13 371) kr. Årets utförda reparationer innefattade främst åtgärd av lås till port och miljöstuga. Dessutom har dörrar (port och cykelrum) och portkoddosan har reparerats efter inbrottsförsök och dörrkarmen i miljöstugan har förstärkts.

I underhållsplanen har det planerats för renovering av trädgårdens utrustning, detta skjuts dock fram pga. renoveringen av vattenreservoaren, så länge detta pågår finns ingen anledning att utföra detta då trädgården kommer vara byggarbetsplats till och från.

Årsavgift och ev. ändringar

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, förråd, tvättstuga och sophantering. Föreningen betalar centralt för bredband / 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 det nödvändigt att höja avgifterna de kommande åren bl.a. pga. att år 2027 höjer staden vår tomträttsavgäld med ca 600.000 kr per år. Detta kommer att få stor påverkan på medlemsavgiften som enligt beräkning behöver höjas stegvis med 31% mellan 2027 och 2032. Föreningen bör därför redan nu börja fundera på hur man ska hantera detta.

Årsavgift, bredband/TV-avgiften samt bilplatsavgiften har varit oförändrade under 2021.

	Start år 2008	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Årsavgiftsändring	0%	+5%	0%	+6%	0%	0%	-6%	0%	0%	0%	0%	3,5%
Garage (kr/mån)	1000	800	800	850	850	850	850	850	850	850	850	940
Parkering (kr/mån)	425	440	440	470	470	470	470	470	470	470	470	550
Bredband /TV(kr/mån)	169	250	250	250	250	250	222	222	222	222	222	235

12

ÅRSREDOVISNING

SID 5 AV 8

Ekonomi, jämförelsetal

Föreningens nuvarande ekonomi är i balans och styrelsens långsiktiga ambition är att fortsätta amortera våra lån för att förbättra vår ekonomiska status. För att ytterligare tydliggöra föreningens status så redovisas här i årsredovisningen några nyckeltal. Viktiga nyckeltal så som låneskuld per kvadratmeter boyta, soliditet och räntekänslighet får betecknas som utmärkta.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning (tkr)*	2231	2226	2351	2351	2351	2218	2215	2215	2220	2262	2347
Resultat efter fin. post(tkr)	202	-64	-603	-367	-253	-296	-182	-263	-242	-49	-131
Balansomslutning (tkr)	87 063	87 063	86 313	85 356	84 749	83 824	83 287	82 047	80 995	79 867	79 256
Soliditet **	76%	76%	76%	77%	77%	77%	78%	78%	79%	80%	81%
Bankskuld kr/m2 boyta	7896	7862	7828	7575	7458	7195	7064	6695	6370	5967	5680
Snitt årsavgift kr/m2 boyta	752	752	797	797	797	749	749	749	749	764	787
Räntekänslighet***							9,4	8,9	8,5	7,8	7,2

* Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

** Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar. Riktvärde 15–20 %

*** Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift

Föreningens belåningssituation

Föreningens lån är tre till antalet. Två fasta lån på fem år (2020-2025). Lån tre har rörlig ränta. Styrelsen följer läget och tar in räntebindnings erbjudanden från banker vid tidpunkter. Styrelsen har från 2023 flyttat den fasta amorteringen från ett av lånen med fast ränta till det med rörlig ränta. Dessutom amorterar vi extra när likviditeten så tillåter

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott med 130 540 kr före avsättning till yttre rep. fond. Vilket är bättre än budget med 81 160kr. Avvikelsen förklaras främst av lägre underhållskostnader än förväntat. Föreningen går med ett kassamässigt överskott men visar ett negativt resultat för året. Detta innebär att intäkterna täcker driftkostnaderna men inte hela avskrivningen på byggnaden. Föreningen kan emellertid amortera i enlighet med underhållsplanen och styrelsen bedömer att årets resultat, trots underskottet, är tillräckligt för årliga avsättningar för framtida underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 935 000	2 009 802	-3 786 172	-48 806
Disposition av 2021 års resultat		338 800	-387 606	48 806
Årets resultat				-130 540
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	65 935 000	2 348 602	-4 173 778	-130 540

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 bostadsrättshavare ansvarar själv för bostadens reparation.

ÅRSREDOVISNING

SID 6 AV 13

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 bostadsrättshavare ansvarar själv för bostadens reparation.

En extra avsättning på 0 kr föreslås i år.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-4 173 779 kr
Årets resultat, överskott/underskott	<u>-130 540 kr</u>
	-4 304 319 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	338 800 kr
Till yttre reparationsfonden extra avsättes	0 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-116 500 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-4 526 619 kr</u>
	-4 304 319 kr

Handwritten signature

ÅRSREDOVISNING

Sid 7 AV 13

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
<u>Nettomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter	2 028 312		1 959 678	
Hysesintäkter	211 409	1	198 611	
Bredband/Kabeltv	107 160	2 346 881	101 232	2 259 521
<u>Ovriga rörelseintäkter</u>				
Ovriga intäkter	400	400 2	23 757	23 757
SUMMA INTÄKTER		<u>2 347 281</u>		<u>2 283 278</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 133 841	3	-1 146 137	
Administrationskostnader	-75 103		-73 696	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-57 722	-1 266 666 4	-55 442	-1 275 275
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-6 480		0	
Underhåll	-116 500	-122 980	0	0
Personalkostnader		-53 745 5		-39 424
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader och renoveringar	-877 981	6	-877 981	
Inventarier	-15 879	-893 860 7	-4 298	-882 279
RÖRELSERESULTAT		10 030		86 300
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Fläntintäkter	7		0	
Fläntekostnader	-140 577	-140 570	-135 106	-135 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-130 540		-48 806
ÅRETS RESULTAT		<u>-130 540</u>		<u>-48 806</u>

BALANSRÄKNING

	2022	TILLGÅNGAR	Not	2021	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Fastigheten	78 135 352	6		79 013 333	
Inventarier	277 113	78 412 465	7	15 041	79 028 374
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Ovriga fordringar	140	8		139	
Kortfristiga fordringar	113 817			0	
Forutb kostnader och uppl intakter	107 270	221 227	9	107 584	107 723
<u>Finansiella tillgångar</u>					
Kassa och Bank	622 046	622 046	10	730 926	730 926
SUMMA TILLGÅNGAR		79 255 738			79 867 023

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	65 935 000			65 935 000	
Yttre reparationsfond	2 348 602	68 283 602		2 009 802	67 944 802
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-4 173 778			-3 786 173	
Årets resultat	-130 540	-4 304 318		-48 806	-3 834 979
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		9 485 655	10,11		9 824 455
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	5 152 094			5 552 094	
Leverantörsskulder	330 653			119 693	
Skatteskulder	4 734			4 540	
Ovriga kortfristiga skulder	0			0	
Upplupna kostnader	100 079		12	65 446	
Forskottsinsbetalda hyror/avg	203 239	5 790 799		190 972	5 932 745
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		79 255 738			79 867 023

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAI 2012:1 (K3) inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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

Principerna är oförändrade från föregående år.

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, ekcentral, eklådar, 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

	Hyresintäkter	
	2022	2021
Hyra garage	90 240	84 872
Hyra parkering	121 169	113 739
SUMMA	211 409	198 611

NOT NR 2

	Övriga intäkter	
	2022	2021
Andrahandsupplåtelseavgifter	0	2 387
Övriga intäkter	400	21 370
SUMMA	400	23 757

NOT NR 3

	Driftskostnader	
	2022	2021
Fastighetsskötsel, entr*	91 195	71 297
Fastighetsskötsel, extra tjänster	4 283	5 963
Stad	38 868	38 468
Obligatoriska besiktningar	8 875	20 091
Hisskostnader	21 619	25 639
Tvättstuga	13 057	3 294
transport	177 897	164 752

	transport	177 897	164 752
Lås- nycklar och dörrar		39 623	13 371
Serviceavtal		0	10 691
Forbrukn, service lägenheter		21 750	21 750
Bygglov		0	0
El		84 439	104 403
Värme		262 541	275 417
Vatten		72 650	70 609
Sophämtning		57 035	55 619
Försäkringar		38 553	37 198
Tomträttsavgald		198 900	198 900
Gemensamhetsanläggning		37 056	40 304
TV/Internet		100 848	100 806
Forbrukningsinventarier		0	0
Revision		12 613	11 350
Ovriga förvaltningskostnader		29 936	19 467
Advokat- och rättegångskostnad		0	21 500
SUMMA		1 133 841	1 146 137

* Fr.o.m. 2021 redovisas alla utförda tjänster för fastighetsskötsel utfört av WIAB under posten "Fastighetsskötsel entreprenad". Här ingår allt som fakturerats av entreprenören, såsom fastighets-skötsel enligt avtal, reparationer mm.

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2008 och betalar fr. o. m. 2019 hel kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften var för 2022 1.519,-/lgh. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	43 000	30 000
SUMMA ARVODEN	43 000	30 000
Sociala avgifter	10 745	9 424
SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER	53 745	39 424

NOT NR 6

Reservoaren 5

	2022	2021
Taxeringsvärde:	118 000 000	76 000 000
Byggnadsvärde	64 000 000	45 000 000
Markvärde	54 000 000	31 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	118 000 000	76 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	118 000 000	76 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	86 500 000	86 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 486 667	-6 608 686
Årets avskrivningar	-877 981	-877 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 364 648	-7 486 667
Utgående restvärde enligt plan	78 135 352	79 013 333
SUMMA BOKFORT VÄRDE	<u>78 135 352</u>	<u>79 013 333</u>

<u>NOT NR 7</u>	<u>Inventarier</u>	
Bokfört värde:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Elladdstolpar	21 488	21 488
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 447	-2 149
Årets avskrivningar	-4 298	-4 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 745	-6 447
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 743</u>	<u>15 041</u>

Bokfört värde:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tvättstugeutrustning	277 951	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 581	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 581	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>266 370</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFORT VÄRDE	<u>277 113</u>	<u>15 041</u>

<u>NOT NR 8</u>	<u>Övriga fordringar</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avgiftsfordringar	0	0
Skattekonto	140	139
Övriga kortfristiga fordringar	<u>113 817</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>113 957</u>	<u>139</u>

<u>NOT NR 9</u>	<u>Förutbet kost/Uppl. intäkter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetald tomtrattsavgald	49 725	49 725
Förutbetald försäkringskostnad	41 187	38 553
Förutbetald bredbandskostnad	8 404	8 404
Förutbetald medlemskapsavgift	5 460	5 380
Förutbetald hisskostnad	2 494	4 221
Förutbetald hemsideavgift	0	1 301
SUMMA	<u>107 270</u>	<u>107 584</u>

ÅRSREDOVISNING

SID 12 AV 13

NOT NR 10

	<u>Kassa och bank</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bankmedel i Nordea	622 046	730 926
BOKFORT VÄRDE	622 046	730 926

NOT NR 11

	<u>Räntelust.</u>	<u>Villkorsändr.</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>	
			<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023.01.13	2023.07.13	2,24%	4 813 294
Nordea	2025.02.19	2025.02.19	0,85%	5 209 334
Nordea	2025.02.19	2025.02.19	0,85%	4 615 121
SUMMA FASTIGHETSLÅN				14 637 749
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-4 813 294
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering				-338 800
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				9 485 655
Beräknad låneskuld 2027.12.31				12 943 749

NOT NR 12

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	20 765 000	20 765 000

NOT NR 13

	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna räntor	28 135	9 416
Upplupet revisionsarvode	12 400	11 350
Uppl styrelsearvode inkl sociala avg.	56 500	44 680
Uppl hisskostnad	3 044	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	100 079	65 446

NOT NR 14

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

Signerad av BRF Stockholmsblicks styrelse den 18/3 - 2023

Ordförande /på grund av ordinarie
ledamots förfall
Imren Arda/ Anne Johanne Korsnes

.....
Anne Johanne Korsnes

Ekonomiansvarig
Ingrid Ståhl

.....
Ingrid Ståhl

Sekreterare

Christine Reus

.....
Christine Reus

Ledamot

Michael Lindgren

.....
Michael Lindgren

REVISIONSPÅTECKNING

BOREV Revision AB, Uppsala, 559184-6414

Revisionsberättelse har avgivits den 2023 - 03 - 20

.....
Peter Lindqvist

Peter Lindqvist
Revisor

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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.

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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 20 mars 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Peter Lindqvist".

Peter Lindqvist
Revisor