

# Brf TheView

ÅRSREDOVISNING  
2023-01-01-2023-12-31



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

01

**Förvaltningsberättelse** .....4

02

**Resultaträkning** .....13

03

**Balansräkning** .....15

04

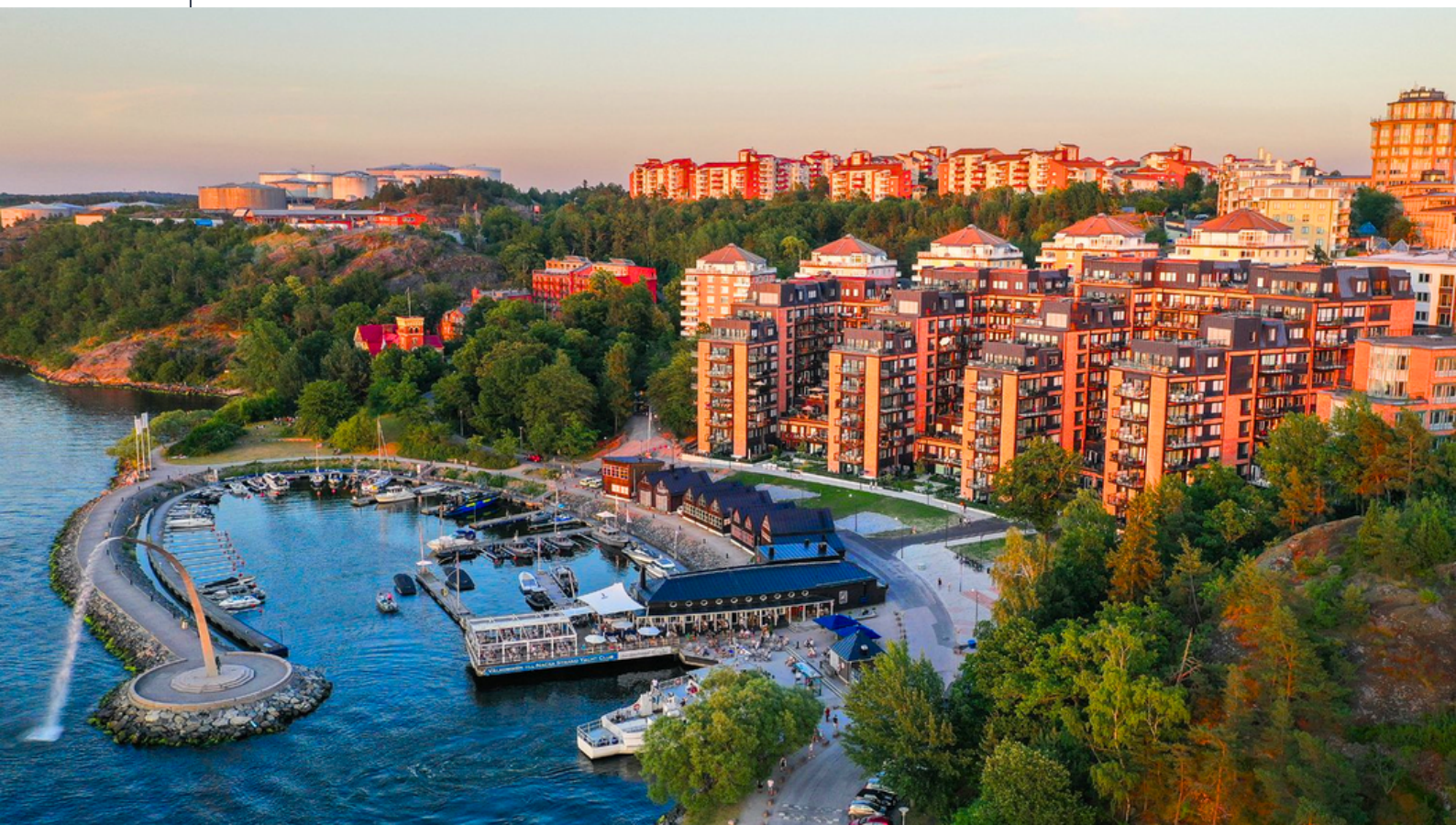
**Kassaflödesanalys** .....17

05

**Signering** .....24

06

**Revisionsberättelse** .....25



## FÖRENINGENS ÄNDAMÅL (FÖRENINGENS STADGAR § 2)

Styrelsen för Brf The View (769630-9702) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande av medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

### Äkta förening

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

# Förvaltningsberättelse

## FAKTA OM FÖRENINGEN BRF THE VIEW, NACKA STRAND

### Styrelsens säte

Nacka kommun, Stockholms län.  
Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Sicklaön 13:79, Nacka kommun.



### Bostadsrättsföreningen

Registrerades hos Bolagsverket 2015-10-13.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2018-07-04.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-26.

### Byggnationen av föreningens hus

- Påbörjades 2016 och slutfördes under 2019.
- Entreprenaden godkändes 2019-11-22.
- Slutbesked erhöles 2020-04-01.
- Garantitiden löper tom 2024-04-15, med genomförande av 2-års garantibesiktning under 2021.
- Ansvarstiden löper tom 2029-04-15.
- Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och byggherren Nacka 13:79 JV AB ägde rum 2020-02-01 varmed föreningens ekonomiska verksamhet startade.



### Föreningens gatuadresser är

Augustendalsvägen 21, 23, 25, 27, 31, 33, 35 och 37, samtliga med postnummer 131 52 Nacka Strand.

### Föreningens skattemässiga status

Är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

### Fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring

- Finns för styrelsen hos Brandkontoret via Bolander.
- Bostadsrättstillägg finns.

### Föreningens lån

Finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

### Föreningen är registrerad för moms

Gällande föreningens två hyresrättslokaler belägna på Augustendalsvägen 21.

# Förvaltningsberättelse

## BRF THE VIEWS STYRELSE

**Håkan Ekengren**  
Ordförande &  
Ledamot  
Vald till 2024

**Kenneth Wilén**  
Vice Ordf &  
Ledamot  
Vald till 2024

**Leticia Velsques**  
Ledamot  
Vald till 2024

**Johan Myrwall**  
Ledamot  
Vald till 2025

**Irene Färnström**  
Ledamot  
Vald till 2024

**Thomas Kindblad**  
Ledamot  
Vald till 2024

**Jennie Nystedt**  
Ledamot  
Vald till 2024

**Lotta L Vikström**  
Suppleant  
Vald till 2024

**Patrik Egerwall**  
Suppleant  
Vald till 2024

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas för upp till 2 år enligt gällande stadgar.

### Firmateckning

Firma tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Benjamin Henriksson, auktoriserad revisor, KPMG AB  
Lars Holmström, föreningsrevisor  
Thomas Holmström, personlig suppleant till föreningsrevisor

## Valberedning

Henrik Due (sammankallande)  
Mikael Sjölander  
Bercem Fritzell

Styrelsen har under kalenderåret 2023 haft 10 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande.

# Förvaltningsberättelse

## FÖRVALTNING

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har enligt avtal skött såväl den ekonomiska förvaltningen som den tekniska förvaltningen åt föreningen.

Avtalet för den ekonomiska förvaltningen startade den 2022-05-01 och för den tekniska fastighetsförvaltningen 2023-01-01.

### Avtal med leverantörer

Föreningens befintliga avtal som tidigare ingåtts av byggande styrelsen har övertagits och omprövas allt efter att avtalstiderna går ut. Föreningens avtal 2023-12-31 består främst av:

#### Avtalsområde

Ekonomisk Förvaltning  
Drift och Teknisk förvaltning inkl.  
underavtal för trädgård, städ,  
sprinkler samt snöröjning  
El  
Vatten & Återvinning  
Fjärrvärme  
Bredbandstjänster  
Hissar  
Garageportar  
Fastighetens digitala infrastruktur wifi  
Kameraövervakning  
Bevakning garage  
Elbilsladdning

#### Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Fortum  
Nacka Vatten och Avfall  
Stockholm Exergi AB  
Ownit  
Kone  
Assa  
AwiWo  
AwiWo  
Avarn  
Opigo



## INFORMATION OM FASTIGHETEN

- Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:79 i Stockholm med en tomtareal om 10 588 kvm.
- Marken innehas med äganderätt.
- Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019.
- Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

## Fastigheten består av en byggnad omfattande;

- 44 690 kvm BTA (bruttoarea), som fördelar sig på
- 471 kvm LOA (lokal area) utgörande 2 hyresrättslokaler
- 23 368 kvm BOA (bostadsyta)

Två garageplan finns i de två bottenvåningarna i byggnaden.

## Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök  
69 st 2 rum och kök  
104 st 3 rum och kök  
66 st 4 rum och kök  
9 st 5 rum och kök

**Totalt:** 268 lägenheter  
samtliga är upplåtna med  
bostadsrätt.

## Garageplatser

243 parkeringsplatser,  
varav 152 st med elladdning  
23 st mc-platser  
12 st mopedplatser  
Parkeringsplats med eller  
utan elladdning finns för  
rörelsehindrad vid behov

**Totalt:** 278 parkeringsplatser



# Förvaltningsberättelse

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 med 83 röstberättigade medlemmar i lokal Fabrikören, Augustendalsvägen 49, under ordförandeskap av Pyret Due Hedlund.

Till stämman 2023 inkom 9 motioner. Styrelsen har under 2023 bland annat utrett frågan kring markiser för boende högst upp i fastigheten samt framtida användning av friställt cykelrum. En uppdatering av buskplanteringarna kring fastigheten är också beslutad.

### Föreningsaktiviteter under året

Likt föregående verksamhetsår så har ett omfattande arbete bedrivits allt sedan övertagandet av fastigheten avseende uppföljning av reklamationer, felanmälningar och garantifrågor gällande fastighetens lägenheter och gemensamma utrymmen.

### VI HAR UNDER ÅRET

- förstärkt skalskyddet för fastigheten. (Detta mot bakgrund av de stölder som förekommit i garaget.)
- uppdaterat föreningens garagepolicy giltigt från den 1 januari, 2024.
- installerat grovtvättmaskiner i samtliga tvättstugor
- tillgängliggjort bokning av tvättstugorna för samtliga medlemmar.
- ingått ett avtal med grannföreningen BRF Havsblicken om hanteringen av avfallsboxen utanför ingång Augustendalsvägen 29.
- har påbörjat ett arbete med att utveckla den social samvaron i föreningen och arrangerat 1 afterwork.
- ingått samarbeten med näringsidkare i närområdet för förmånliga erbjudanden till medlemmarna i föreningen.

# Förvaltningsberättelse

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhåll

#### Utfört underhåll och investeringar under 2023

Några nya investeringar genomfördes inte under 2023. Dock har det löpande underhållet fortsatt.

#### Underhållsplan

En uppdatering av aktuell underhållsplan färdigställdes under 2022 och ligger till grund för framtida underhåll.

#### Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Åtgärderna följer underhållsplanen. Observera att åtgärd och årtal kan ändras.

Planerade åtgärder	År	Kommentar
Byte garageport vid A37	2025	När behov uppstår
Tvätt, oljning altangolv	2028	Vid behov
Renovering tvättstugor	2030	Vid behov
Uppdatering av passersystem	2033	Vid behov



### MEDLEMSKOMMUNIKATION

Styrelsen kommunicerar löpande med medlemmarna via

- föreningens webbplats [brftheview.se](http://brftheview.se)
- informationstavlor i trapphusen
- via Fastighetsägarnas boendeapp
- öppna medlemsmöten
- medlemsgruppen på Facebook

### KOMMUNDIALOG

Styrelsen har en löpande dialog med kommunen kring utvecklingen av Nacka Strands området.

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen.

- Vid årets slut var antalet medlemmar 449 (455) st.
- Vid föreningsstämman har en bostadsrätt (268 st) en röst oavsett antalet innehavare.
- Under året har det skett 32 (64) st. överlåtelser.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas normalt av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet för år 2023 var 52 500 kronor (år 2022 48 300 kr).

## FÖRENINGENS EKONOMI

Övergång till redovisningsprincip enligt K2 skedde 2020, vilket bland annat innebar en övergång till avskrivningsregler som speglar ett drift- och förvaltningsskede från ett byggnationsskede.

### Årsavgifter

Föreningen hade oförändrad avgift under åren 2019 till 2022 för både lägenheterna och garageplatserna.

### Medlemsavgifterna

Översyn av avgifterna sker årligen med hänsyn till bedömd utveckling av driftkostnader, underhållsplan, ränteutveckling och amorteringar samt övriga påverkande faktorer.

Med anledning av ökade kostnader och ränteuppgången höjdes avgifterna med 5% från och med januari 2023. Från januari 2024 har avgifterna höjts med 9,6%.

### Garageplatserna

Avgiften för garageplatser justeras från april 2024.

Flerårsöversikt	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	22 199	20 340	21 189	19 242
Balansomslutning (tkr)	1 973 687,9	1 982 787	1 992 384	2 003 518
Soliditet %	85	85	85	84
Resultat efter finansiella poster	-5 788	-6 612	-3 324	-474
Årsavgifter kr/kvm	738	666	616	616
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 373	9 498	9 622	9 809
Skuldsättning kr/kvm brf yta	12 637	12 805	12 972	13 224
Räntekänslighet %	17	19	21	24
Energikostnad kr/kvm	178	185	147	94
Sparande per kvm	225	182	275	333
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	75	76	65	67

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 681 940 000	6 171 500	4 357 689	-7 136 035	-6 612 318	1 678 720 836
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Avsättning yttre fond			4 000 000	-4 000 000		
Balanseras i ny räkning				-6 612 318	6 612 318	
Årets resultat					-5 787 944	-5 787 944
Belopp vid årets utgång	1 681 940 000	6 171 500	8 357 689	-17 748 353	-5 787 944	1 672 932 892
			<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			1 696 469 189	-23 536 297		

## 02

## Resultatdisposition

### Resultatdisposition

*Belopp i kr*

#### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-17 748 353
Årets resultat	<u>-5 787 944</u>
Totalt	-23 536 297

Uttag yttre fond	-475 602
Avsättning till yttre fond	1 532 000
Balanseras i ny räkning	<u>-24 592 695</u>
Summa	-23 536 297

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## 02

## Resultaträkning

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	22 198 951	20 340 329
Övriga rörelseintäkter	3	696 336	15 153
		<u>22 895 287</u>	<u>20 355 482</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-9 812 513	-10 297 368
Övriga externa kostnader	5	-1 448 602	-935 572
Personalkostnader	6	-403 433	-400 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 391 156	-12 299 918
Rörelseresultat		<u>-1 160 417</u>	<u>-3 577 820</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		144 579	76 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 772 106	-3 110 576
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 787 944</u>	<u>-6 612 318</u>
Resultat före skatt		<u>-5 787 944</u>	<u>-6 612 318</u>
Årets resultat		<u>-5 787 944</u>	<u>-6 612 318</u>

## Balansräkning

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 954 490 297	1 966 828 517
Inventarier, verktyg och installationer	9	56 388	109 324
		<u>1 954 546 685</u>	<u>1 966 937 841</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	-	1 000 000
		-	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 954 546 685</u>	<u>1 967 937 841</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Övriga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 895	125 952
Övriga fordringar	12	288 610	366 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>653 196</u>	<u>1 742 881</u>
		963 701	2 235 350
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	11	4 000 000	4 000 000
		14 177 526	8 614 203
Summa omsättningstillgångar		<u>19 141 227</u>	<u>14 849 553</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 973 687 912</u>	<u>1 982 787 394</u>

## Balansräkning

Balansräkning			
Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 688 111 500	1 688 111 500
Fond för yttre underhåll		8 357 689	4 357 689
		<u>1 696 469 189</u>	<u>1 692 469 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 748 353	-7 136 035
Årets resultat		-5 787 944	-6 612 318
		<u>-23 536 297</u>	<u>-13 748 353</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 672 932 892</u>	<u>1 678 720 836</u>
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	14		
Skulder till kreditinstitut		233 300 000	233 300 000
Övriga långfristiga skulder		219 500	219 500
		<u>233 519 500</u>	<u>233 519 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	62 000 000	65 920 000
Leverantörsskulder		2 379 721	931 944
Skatteskulder		97 775	62 398
Övriga kortfristiga skulder		247 875	34 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 510 149	3 598 330
		<u>67 235 520</u>	<u>70 547 058</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 973 687 912</u>	<u>1 982 787 394</u>



## Kassaflödesanalys

### Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 160 417	-3 577 820
Avskrivningar		12 391 156	12 299 918
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-4 627 527	-3 034 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>6 603 212</b>	<b>5 687 601</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		104 057	250 049
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		2 167 592	457 471
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		1 447 777	343 719
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-839 315	617 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 483 323</b>	<b>7 356 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader och mark		-	-2 137 798
Investering i installationer och inventarier		-	-52 978
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-1 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-3 190 776</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-3 920 000	-3 920 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 920 000</b>	<b>-3 920 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 563 323</b>	<b>245 886</b>
Likvida medel vid årets början		8 614 203	8 368 317
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 177 526</b>	<b>8 614 203</b>

## Noter

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen för Brf The View har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), Årsredovisning i mindre företag.

**Definition av nyckeltal:****Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

**Soliditet**

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**Årsavgift per kvm BR-yta**

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

**Skuldsättning**

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

**Sparande**

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

**Räntekänslighet**

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

**Energikostnad**

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**

Årsavgifter/totala intäkter

**Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering har skett.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

## Kassaflödesanalys Noter, 1 forts

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### **Avskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Maskiner och inventarier	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till verkligt värde.

### **Finansiella anläggningstillgångar**

En finansiell anläggningstillgång som förfaller inom 12 månader efter balansdagen klassificeras som omsättningstillgång.

Räntekonto hos SBAB som föregående år klassificerades som Finansiella anläggningstillgångar och Övriga fordringar klassificeras i år som Omsättningstillgångar. Omklassificeringen kan bidra till försämrad jämförbarhet mellan åren.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

## Kassaflödesanalys Noter, 2-4

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	15 100 754	14 393 365
Hysesintäkter, garage	3 119 985	3 302 200
Hysesintäkter, lokaler	712 621	712 789
Laddstolpar	222 730	-
VA-tillägg	667 678	305 541
El	1 480 668	863 242
IT/Bredband	771 360	521 360
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	57 893	19 566
Öres- och kronutjämning	46	-50
Övriga intäkter	65 216	222 316
<b>Summa</b>	<b>22 198 951</b>	<b>20 340 329</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag	688 565	-
Påminnelseavgifter	7 440	3 180
Övrigt	331	11 973
<b>Summa</b>	<b>696 336</b>	<b>15 153</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	225 400	306 331
Fastighetsskötsel	538 053	754 965
Snöskottning	175 677	76 148
Städning	96 476	9 838
Mattor	100 265	-
Tillsyn	11 484	-
OVK kontroll	5 250	237 100
Bevakning	66 936	19 008
Trädgårdsarbete	97 964	67 559
Övrigt	50 930	100 805
<b>Summa</b>	<b>1 368 435</b>	<b>1 571 754</b>
Reparationer		
Balkonger	-	2 462
Bostäder	28 732	17 253
Bostäder VVS	-	13 682
Dörrar och lås/porttele	11 332	221 317
El	7 908	53 719
Tele/TV/Porttelefon	-	27 467
Fönster	938	-
Garage och p-platser	4 781	63 778
Laddplatser	-	19 851
Hissar	5 294	38 120
Lokaler	-	36 796
Reparationer, materialinköp	-	68 173
Installationer	19 501	-
Reparationer	73 751	128 791

## Kassaflödesanalys Noter, 4-5

Lås	5 338	54 289
Tak	-	33 694
Tvättstuga	16 296	-
Vattenskador	-	2 894
VA	6 112	-
Värme	6 049	2 804
Ventilation	617	40 597
Övriga gemensamma utrymmen	-	79 744
<b>Summa</b>	<b>186 649</b>	<b>905 431</b>
<b>Underhåll</b>		
Planerat underhåll	216 438	-
Gemensamma utrymmen	25 518	6 415
Installationer	222 323	-
Tvättstuga	-	3 531
Brandskydd	11 323	2 799
Ventilation	-	29 843
<b>Summa</b>	<b>475 602</b>	<b>42 588</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	2 525 303	3 197 241
Sophämtning	317 181	589 680
Uppvärmning	1 639 941	1 456 679
Vatten	1 443 553	1 182 430
<b>Summa</b>	<b>5 925 978</b>	<b>6 426 030</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Arvode teknisk förvaltning	446 706	107 979
Bredband/kabeltv	682 497	529 791
Fastighetsförsäkringar	299 692	297 156
Fastighetsskatt	359 479	359 480
Torg garaget samfällighet	-	50 896
Förbrukningsinventarier	150	6 263
Övriga driftskostnader	67 325	-
<b>Summa</b>	<b>1 855 849</b>	<b>1 351 565</b>
<b>Totalsumma driftskostnader</b>	<b>9 812 513</b>	<b>10 297 368</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	280 065	311 665
Total förvaltning	395 535	-
Förbrukningsmaterial	-	35 734
Juridiska kostnader	154 418	216 791
Programvaror	7 807	675
Revisionsarvoden	99 303	51 612
Övriga förvaltningskostnader	511 474	319 095
<b>Summa</b>	<b>1 448 602</b>	<b>935 572</b>

## Kassaflödesanalys Noter. 6-9

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	289 808	346 623
Sociala avgifter	113 625	53 821
	<u>403 433</u>	<u>400 444</u>

Brf The View har inte haft några anställda under året eller föregående år.

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	-4 770 797	-3 109 877
Övriga räntekostnader	-1 309	-699
Summa	<u>-4 772 106</u>	<u>-3 110 576</u>

## Not 8 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 001 861 365	1 999 826 775
Årets inköp	-	2 034 590
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 001 861 365</u>	<u>2 001 861 365</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-35 032 848	-22 908 858
Årets avskrivning	-12 338 220	-12 123 990
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-47 371 068</u>	<u>-35 032 848</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 954 490 297</u>	<u>1 966 828 517</u>
I utgående restvärde ingår mark med	803 721 991	803 721 991
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	689 000 000	689 000 000
Taxeringsvärde mark	226 948 000	226 948 000
Summa	<u>915 948 000</u>	<u>915 948 000</u>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	252 628	199 650
-Nyanskaffningar	-	52 978
Vid årets slut	<u>252 628</u>	<u>252 628</u>
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-143 304	-70 583
-Årets avskrivning	-52 936	-72 721
Vid årets slut	<u>-196 240</u>	<u>-143 304</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>56 388</u>	<u>109 324</u>

## Kassaflödesanalys Noter, 10-14

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	-	-
- Tillkommande tillgångar, SBAB placering 2022-12-07--2024-12-09	-	1 000 000
Redovisat värde vid årets slut	-	1 000 000

### Not 11 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB 1 årig placering tom 2024-12-09	1 000 000	-
SBAB 1 årig placering tom 2024-07-10	3 000 000	4 000 000
Redovisat värde vid årets slut	4 000 000	4 000 000

### Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran entreprenör - Nacka 13:79 JV AB	285 614	320 000
Momsfordran	-	43 894
Skattekonto	2 996	2 623
	288 610	366 517

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	562 503	357 792
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter /1	90 693	1 385 089
Summa	653 196	1 742 881

/1 Varav 1 375 000:- är bidrag från Naturvårdsverket för laddpunkter för elfordon per 221231.

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långlivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-02-03	0,91%	57 125 000	58 425 000
Nordea Hypotek			-	62 000 000
SBAB	2032-02-12	1,87%	62 000 000	-
SBAB	2027-09-10	3,96%	62 000 000	62 000 000
Nordea Hypotek	2024-02-02	0,79%	62 000 000	62 000 000
Nordea Hypotek	2029-01-17	1,06%	52 175 000	54 795 000
Summa			295 300 000	299 220 000

Varav Kortfristig del 62 000 000 65 920 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Vid framtida låneomsättningar kommer upptagande av nya lån vara lägre för att tillgodose amorteringsbehovet från underhållsplanen.

## Kassaflödesanalys Noter, 10-18

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El (inkluderad i lev.skuld 2023)	-	476 256
Förutbetalda avgifter/hyror	1 787 689	2 111 705
Uppvärmning (inkluderad i lev.skuld 2023)	-	218 821
Utgiftsräntor	248 794	314 278
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	430 781	393 591
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 885	83 679
	<u>2 510 149</u>	<u>3 598 330</u>

### Övriga noter

#### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	310 000 000	310 000 000
	<u>310 000 000</u>	<u>310 000 000</u>

#### Not 17 Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

#### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.





## Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2024 15:37

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled • 08.04.2024 17:24

DOCUMENT ID:  
S.JbSZYWeC

ENVELOPE ID:  
Bkgr3FzR-S.JbSZYWeC

DOCUMENT NAME:  
Brf The View ÅR per 240327.pdf  
23 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN EKENGREN hakanview@gmail.com	Signed	08.04.2024 17:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/11/26)
	Authenticated	08.04.2024 17:37	Low	IP: 84.216.125.252
2. THOMAS KINDBLAD thomas@kindblads.se	Signed	08.04.2024 18:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/04/19)
	Authenticated	08.04.2024 18:40	Low	IP: 84.216.125.8
3. Leticia Velasquez Diaz leticiavelasquez71@gmail.com	Signed	09.04.2024 16:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/08/30)
	Authenticated	09.04.2024 16:53	Low	IP: 94.191.136.180
4. KENNETH WILÉN kenneth.theview@gmail.com	Signed	10.04.2024 08:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/02/22)
	Authenticated	09.04.2024 17:14	Low	IP: 83.185.46.122
5. Johan Gustav Myrsvoll johanTheView@gmail.com	Signed	12.04.2024 09:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/06)
	Authenticated	12.04.2024 09:20	Low	IP: 94.234.108.213
6. JENNIE NYSTED sentencebynsted@gmail.com	Signed	12.04.2024 09:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/01/12)
	Authenticated	12.04.2024 09:30	Low	IP: 151.236.206.215
7. Irene Elisabeth Färnström irenetheview@gmail.com	Signed	12.04.2024 10:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/12/06)
	Authenticated	12.04.2024 10:28	Low	IP: 94.234.107.234
8. Lars Holmström larsg.h@hotmail.com	Signed	14.04.2024 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/07/08)
	Authenticated	14.04.2024 16:18	Low	IP: 217.61.226.224
9. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed	15.04.2024 15:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22)
	Authenticated	15.04.2024 11:51	Low	IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF ES  
sealed

# Revisionsberättelse 1 (3)

Till föreningsstämman i Brf The View, org. nr 769630-9702

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The View för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Revisionsberättelse 2 (3)

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bif The View för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget 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 räkenskapsena. Vlika tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ort och dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

DocuSigned by  
  
 Benjamin Henriksson  
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by  
  
 Lars Holmström  
 Förtroendevald revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: DC7195B9E36B40EF90142062E3277678	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse - slutlig.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelope Stamping: Enabled	Jonatan Hjelmtan
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	jonatan.hjelmtan@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Jonatan Hjelmtan	Location: DocuSign
4/12/2024 3:10:17 PM	jonatan.hjelmtan@kpmg.se	

**Signer Events**

Lars Holmström  
larsg.h@hotmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
1A0A77D6C9554A  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 217.61.226.224

**Timestamp**

Sent: 4/12/2024 3:13:29 PM  
Viewed: 4/12/2024 5:21:56 PM  
Signed: 4/12/2024 5:23:54 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebo-e28d-4182-3dbf-789bd673bd1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ef78424e-93a1-597e-aa3a-43d096d4fc15  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/12/2024 5:21:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Accepted: 5/5/2023 5:05:30 PM  
ID: 0f12ccf4-630a-438c-a767-aa181ec550ba

Benjamin Henriksson  
benjamin.henriksson@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
C56F2A230860465  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 4/12/2024 5:23:56 PM  
Viewed: 4/15/2024 11:04:50 AM  
Signed: 4/15/2024 3:39:59 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebo-e28d-4182-3dbf-789bd673bd1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 0616d10d-6f09-5d4c-b9f6-Ded197cd8112  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/15/2024 11:04:38 AM

## Så här tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse. Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

**Förvaltningsberättelse** I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar.

Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras. Utöver detta redovisas föreningens nyckeltal i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid.

Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- Nettoomsättning visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- Resultat efter finansiella poster visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår i stället ett underskott.

- Intäkter i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- Kostnader i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- Avskrivningar är kostnader som motsvarar värdeminskning på till exempel föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- Ränteintäkter visar årets intäkter på likvida medel.
- Räntekostnader visar årets kostnader för föreningens lån.

# Så här tolkar du årsredovisningen

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

– Anläggningstillgångar är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.

– Omsättningstillgångar är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas till exempel föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen. Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

– Bundet eget kapital är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.

– Fritt eget kapital är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare årsvinster och förluster. Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder. Långfristiga skulder är lån med löptider som överstiger ett år, till exempel föreningens fastighets lån.

– Kortfristiga skulder är till exempel kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter– tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

– Ställda panter avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev åter lämnas eller nybelånas.

– Eventalförpliktelser kan till exempel vara borgens förbindelser som föreningen har åtagit sig. Revisionsberättelse Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen

# **Brf TheView**

Årsredovisning 2023