



Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten1-35 (769606-8605) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostadsrätter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Föreningens byggnad är belägen på fastigheten Sicklaön 78:2 i Nacka kommun. Den uppfördes 1970 och består av ett flerbostadshus med 18 trappuppgångar om vardera 5-7 våningar. Fastigheten förvärvades i april 2009 med tomträtt, men i maj 2017 kunde föreningen friköpa tomten.

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår även styrelseansvar men ej bostadsrättstillägg, vilket varje medlem själv måste teckna.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen bestod per den sista dec 2022 av **275 lägenheter** och 10 lokaler, varav fyra stora garagelokaler, tre skyddsrum och två lokaler med affärsverksamhet (Henkans Livs med kafé och kemtvätt samt en frisersalong). Av de 275 lägenheterna utgjorde, per den 31/12, 237 st. bostadsrätter och 38 st. hyresrätter. Under året har ytterligare en tidigare hyresrätt upplåtits (sålts) som bostadsrätt.

**Gästlägenheten** har detta år utnyttjas flitigt, uthyrd 195 nätter.

### HVEB – Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Föreningen äger Henriksdalsbergets fjärrvärmecentral tillsammans med Brf Svindersvik i Nacka. HVEB säljer värme till den tredje föreningen på berget, Brf Henriksdalshöjden, och till kommunens förskola. Verksamheten bidrar märkbart till att hålla nere föreningens uppvärmningskostnader jämfört med andra alternativ. I styrelsen för HVEB är Utsikten1-35 representerad av Anders Egerö, sekreterare, Berndt Hintze, som lämnade styrelsen för Utsikten1-35 under hösten men står kvar som ledamot i HFABs styrelse, och Haris Sahman, suppleant.

### Föreningsfrågor

Under året har 16 ordinarie **styrelsemöten** hållits, varav drygt hälften över internet pga smittoriskerna för Corona-pandemin. Styrelsen hade också en halv **planeringsdag** den 10 september.

Åtta s.k **förvaltarmöten** har hållits med förvaltaren om driften av fastigheten, samt **möten med HFAB** (Henriksdalsringens Förvaltningsbolag AB) för mark- och trädgårdssyn och med HSB för fastighetssyn för att diskutera åtgärder. År 2022 var det första året i ett **femårigt avtal med HSB** som förvaltare med bättre villkor för föreningen än tidigare. Ordinarie

**årsstämma** hölls den 17 maj 2022. Två extrastämmor hölls 14 juni och 18 oktober. Den första beslöt med mycket knapp majoritet att föreningen inte skulle stå bakom en ansökan om förändrad detaljplan för ett senare bygglov för nya bostäder på taken. Den andra beslöt att föreningen ändå skulle stå bakom en ansökan, då Svindersvik och Henriksdalshöjden erbjudit sig att betala Utsiktens kostnader för ansökan

**Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars** styrelser har under året samarbetat som vanligt genom informella kontakter i olika frågor av gemensamt intresse och vid ett fysiskt möte i mars för informationsutbyte och samråd. Samrådet har bland annat rört ett gemensamt yttrande till kommunen om den **nya detaljplanen** för vårt närområde, det **energiparprojekt** med statliga bidrag som alla tre ansökt om och beviljats under året, och den inventering av bergets **alla skyddsrum**, som blev aktualiserat och genomfördes efter krigsutbrottet i Ukraina.

Två **grovsoprum** har hållits öppna en timme i veckan med vakt, men med färre tillfällen under sommaren. Båda har hyllor där man kan ställa hela och användbara grovsopor som andra är välkomna att ta hand om. En helg i april fick de boende dessutom chans att rensa ut och slänga skräp i en **hyrd container**.

Föreningens frivilliga **trädgårdsgrupp** har tagit stort ansvar för att försköna vår tomt samt har följt upp föreslagna åtgärder efter marksyn med HFAB. Den 15 maj anordnades en **trädgårdsdag**, då närmare 40 boenden hjälptes åt att lägga ut jord, plantera blommor, måla, montera nya trädgårdsmöbler mm. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe på terrassen på gatusidan.

Den 10 november samlades **portvärdarna** till ett möte, och **nyinflyttade medlemmar bjöds** in för att få träffa styrelsen en kväll, två rutiner som legat nere ett par år pga pandemin.

Henkans Livs fick nya ägare i april. Ytterligare 3 **laddplatser** till 19-garaget installerades utöver 13 väggfästen som lätt möjliggör fler platser senare. **Garageportarna** 19 och 29 renoverades med ny plåt i december. I november **breddades gångvägen** vid port 7 och 9 mot gården och en del träd måste tas ned eller beskäras för att brandkårens stegbilar ska kunna komma fram. **Stenläggningen** framför gårdsentrén vid port 27 på gårdssidan renoverades.

**Information.** Vi har under året delat ut eller anslagit på anslagstavlor och i hissarna åtta allmänna informationsblad och dessutom ett antal blad i specifika ämnen. Dessutom delades två Klimatblad ut, med tips på hur alla kan återanvända och spara in på el och annat för klimatets och för föreningens ekonomiska skull.

### Framtida investeringar

Med anledning av det stora tomtköpslånet 2017 har styrelsen fortsatt prioriterat amorteringar på lånet framför att göra större investeringar.

### Avgifter och hyror

Den 1 juli höjdes avgiften med 2 procent. Hyresförhandlingarna resulterade i år i en 1,6 % hyreshöjning. Avtalet med Henriksdalshöjden om 7 garageplatser håller på att omförhandlas. Hyran för p-plats i våra garage höjdes med 10 %, dock genomfört först från 1 januari 2023. Hyresgästen Net4Mobility lämnade sin hyrda garagelokal som då byggdes om till ett förråd.

Sedan den ordinarie stämman i maj 2022, har styrelsen utgjorts av

Anders Egerö	ordförande
Rebeka Negeri-Sima	vice ordförande
Ingemar Arbro	kassör
Margaretha Björkman	ledamot
Gunnel Unge	sekreterare
Lena Björnstedt	ledamot
Haris Sahlman	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit

Berndt Hintze (fram till oktober, då han lämnade föreningen)  
Simon Nordström

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisor

Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor vid BDO Mälardalen AB.  
Internrevisor har varit Kjell Bergström. Båda omvaldes vid föreningsstämman.

**I Valberedningen**, utsedd av årets stämma, sitter Marta Juhlén, (sammankallande), Cecilia Purits och Mason Lee.

### Väsentliga händelser under året

- En brand i värmecentralen orsakade ett långvarigt stopp för pelletspannan. Under den långa reparations- och saneringstiden kördes en reservpanna med tre gånger så dyr olja, vilket har påverkat föreningens uppvärmningskostnader negativt. De två delägarna måste också göra ett kapitaltillskott för att klara de utökade kostnader.
- Den 14 juni fick föreningen sin ansökan om energisparbidrag godkänd med nästan 15 miljoner kronor. Villkoret är att föreningen betalar lika mycket. Under hösten träffades avtal med konsultföretaget AFRY om att granska vår energibidragsansökan, utförd av SWECO, samt att, som en följd av detta, upprätta förslag till alternativa energisparåtgärder. Senare träffades också överenskommelse om att AFRY blir vår energikonsult under genomförandet. Energisparprojektet inleddes med att belysningen i garagetak och trapphus byttes till LED och dessutom reducerades antalet belysningspunkter. Hela projektet måste vara avslutat i december 2024.
- I augusti uppgraderades vårt bredband av Bahnhof till 1 Gigabit gratis.
- Förhandling om ersättning för Henriksdalshöjdens sju garageplatser i 35-garaget inleddes.
- Avtalen med HFAB för garage- och trappstädning sades upp och nya entreprenörer tar över våren 2023.

**Flerårsöversikt**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sparande, kr/kvm	173	218	226	186	191
Skuldsättning, kr/kvm	9 041	9 415	9 880	10 342	10 915
Räntekänslighet, %	17%	18%	20%	20%	21%
Energikostnad, kr/kvm	270	231	166	171	187
Driftskostnad, kr/kvm*	558	489	455	471	481
Årsavgifter, kr/kvm	658	630	609	606	605
Totala intäkter, kr/kvm*	798	771	752	749	747

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning i tkr	17 257	16 719	16 292	16 242	16 206
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 490	-1 315	-1 378	-2 850	-2 749
Soliditet %	53%	53%	51%	51%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förklaring av nyckeltal****Sparande till framtida underhåll**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		17 256 751
Rörelsekostnader	-	18 360 420
Finansiella poster	-	1 386 415
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 490 085</b>
Planerat underhåll	+	314 800
Avskrivningar och utrangeringar	+	5 921 075
<b>Årets sparande</b>		<b>3 745 790</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>173</b>

**Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	212 770 401	50 069 624	3 234 909	-35 551 940	-1 315 017
Reservering till fond 2021			1 210 800	-1 210 800	
Anspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				-1 315 017	1 315 017
Upplåtelse lägenheter	542 773	1 837 227			
Årets resultat					-2 490 085
Belopp vid årets slut	213 313 174	51 906 851	4 445 709	-38 077 757	-2 490 085

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-38 077 757
Årets resultat	-2 490 085
	<b>-40 567 841</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	644 000
Anspråktagande av underhållsfond	-314 800
Balanserat resultat	-40 897 041
	<b>-40 567 841</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	17 256 751	16 719 433
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 184 087	-10 066 940
Övriga externa kostnader	Not 3	-407 951	-183 164
Planerat underhåll		-314 800	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-532 508	-451 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 921 075	-6 043 450
Summa rörelsekostnader		<u>-18 360 420</u>	<u>-16 744 987</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 103 669</b>	<b>-25 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	58 154	11 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 444 569	-1 300 533
Summa finansiella poster		<u>-1 386 415</u>	<u>-1 289 463</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 490 085</b>	<b>-1 315 017</b>

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	417 059 840	422 980 915
		<u>417 059 840</u>	<u>422 980 915</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>417 059 840</u>	<u>422 980 915</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		40 366	36 512
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 325 959	3 036 385
Placeringskonto HSB Stockholm		4	4
Övriga fordringar	Not 8	1 206 538	3 799 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>306 511</u>	<u>208 207</u>
		<u>3 879 377</u>	<u>7 081 067</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	4 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 11	11 000 986	0
Summa omsättningstillgångar		<u>18 880 364</u>	<u>13 081 067</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>435 940 203</u></b>	<b><u>436 061 982</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	213 313 174	212 770 401
Upplåtelseavgifter	51 906 851	50 069 624
Yttre underhållsfond	4 445 709	3 234 909
	<u>269 665 735</u>	<u>266 074 935</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-38 077 757	-35 551 940
Årets resultat	-2 490 085	-1 315 017
	<u>-40 567 841</u>	<u>-36 866 957</u>
Summa eget kapital	<u>229 097 893</u>	<u>229 207 978</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>173 000 000</u>
	0	173 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 196 153 980	31 165 140
Leverantörsskulder	718 536	233 567
Skatteskulder	0	38 919
Övriga skulder	Not 14 7 192 844	71 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 776 950</u>	<u>2 344 519</u>
	<u>206 842 310</u>	<u>33 854 004</u>
Summa skulder	206 842 310	206 854 004
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>435 940 203</u></b>	<b><u>436 061 982</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 490 085	-1 315 017
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	5 921 075	6 043 450
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 430 990</u>	<u>4 728 434</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 491 263	-1 650 764
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 999 467	110 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>13 921 720</u>	<u>3 188 026</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 011 160	-7 511 160
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 380 000	5 161 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 631 160</u>	<u>-2 349 240</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 290 560</b>	<b>838 786</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 036 389</b>	<b>8 197 603</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 326 949</b>	<b>9 036 389</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,79% av anskaffningsvärdet. Och övriga komponenter mellan 2-10%

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 716 299	11 154 511
Hyror	5 394 446	5 391 468
Övriga intäkter	195 042	218 255
Bruttoomsättning	<u>17 305 787</u>	<u>16 764 234</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -49 036	 -44 801
	<b><u>17 256 751</u></b>	<b><u>16 719 433</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 215 053	1 366 207
Reparationer	1 707 944	1 102 168
El	620 956	441 263
Uppvärmning	3 867 107	3 267 066
Vatten	1 390 386	1 307 400
Sophämtning	361 532	411 199
Fastighetsförsäkring	310 116	298 746
Kabel-TV och bredband	380 572	393 740
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	656 206	695 766
Förvaltningsarvoden	588 232	718 882
Övriga driftkostnader	85 981	64 503
	<b><u>11 184 087</u></b>	<b><u>10 066 940</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	11 056	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 272	75 732
Administrationskostnader	118 899	33 375
Extern revision	61 033	62 186
Konsultkostnader	140 120	781
Medlemsavgifter	22 570	11 090
	<b><u>407 951</u></b>	<b><u>183 164</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	444 171	380 800
Revisionsarvode	19 320	19 040
Sociala avgifter	69 017	51 593
	<b>532 508</b>	<b>451 433</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 155	2 586
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	4
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 900	7 212
Övriga ränteintäkter	50 099	1 268
	<b>58 154</b>	<b>11 070</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 444 356	1 299 529
Övriga räntekostnader	213	1 004
	<b>1 444 569</b>	<b>1 300 533</b>

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	287 375 012	287 375 012
Anskaffningsvärde mark	192 284 565	192 284 565
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>479 659 577</b>	<b>479 659 577</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-56 678 663	-50 635 212
Årets avskrivningar	-5 921 075	-6 043 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 599 737</b>	<b>-56 678 663</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>417 059 840</b>	<b>422 980 915</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	237 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 200 000	19 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>514 000 000</b>	<b>403 600 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 821	716
Fordran Henriksdalsbergetsvärmecentral	1 160 834	1 489 243
Skattefordran	42 883	0
Övriga fordringar	0	2 310 000
	<b>1 206 538</b>	<b>3 799 959</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	306 511	203 982
Upplupna intäkter	0	4 225
	<b>306 511</b>	<b>208 207</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	6 000 000
Bunden placering	4 000 000	0
	<b>4 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	0	0
	SBAB	11 000 986	0
		<b>11 000 986</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		Villkorsändr dag	Belopp
		Nästa års amortering	
	SBAB	27893244	3,19%
		2023-03-21	23 153 980
	SBAB	27957870	0,66%
		2023-02-14	55 000 000
	SBAB	27958486	0,66%
		2023-02-14	59 000 000
	SBAB	27958648	0,66%
		2023-02-14	59 000 000
			196 153 980
			1 011 160
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		191 098 180
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>0</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	249 000 000	249 000 000
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	196 153 980	31 165 140
		<b>196 153 980</b>	<b>31 165 140</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	53 949	53 949
	Momsskuld	3 030	17 910
	Källskatt	2 841	0
	Föskott handpenning	157 500	0
	Stöd energieffektivisering	6 975 524	0
		<b>7 192 844</b>	<b>71 859</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	4 811	768
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 501 593	1 388 380
	Övriga upplupna kostnader	1 270 546	955 371
		<b>2 776 950</b>	<b>2 344 519</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

I början på 2023 har föreningen bundit samtliga sina lån i 5 år med en ränta på 3,53%.

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anders Egerö

.....  
Gunnel Unge

.....  
Haris Sahman

.....  
Lena Björnstedt

.....  
Margareta Björkman

.....  
Rebeka Negeri-Sima

.....  
Stellan Ingemar Arbro

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

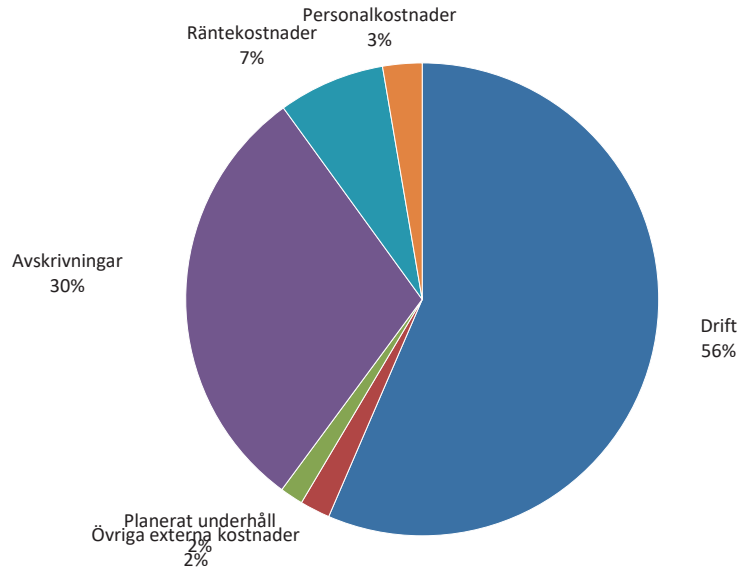
.....  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

.....  
Kjell Bergström  
Av föreningen vald revisor

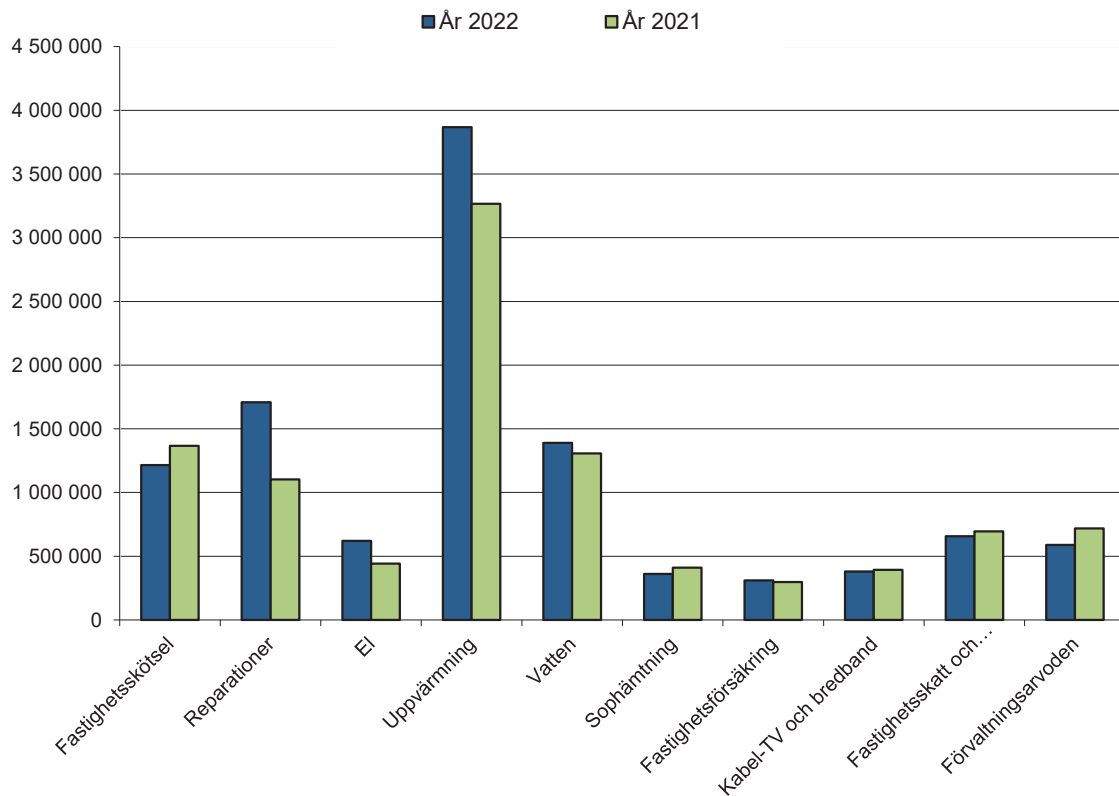


**Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2023 10:38

SENT BY OWNER:  
Tintin Öhman · 28.04.2023 11:40

DOCUMENT ID:  
rkguiEfKQ3

ENVELOPE ID:  
BydsVMtXh-rkguiEfKQ3

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Utsikten 1-35 2022.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunnel Margareta Unge gunnelunge@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:05 28.04.2023 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/05) IP: 46.59.98.177
2. Eric Gustav Anders Egerö anders.egero@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:30 28.04.2023 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/24) IP: 46.59.98.4
3. LENA BJÖRNSTEDT lenabjornstedt@hotmail.se	Signed Authenticated	28.04.2023 12:36 28.04.2023 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/07) IP: 46.59.98.200
4. Haris Sahman sahman.haris93@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:43 28.04.2023 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/17) IP: 90.129.213.224
5. REBEKA NÉGÉRI-SIMA rebeka.negeri.sima@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:56 28.04.2023 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/30) IP: 90.129.203.47
6. Elsa Margareta Björkman margaretha.henkan92@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 13:21 28.04.2023 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/06) IP: 94.234.101.204
7. Stellan Ingemar Arbro ingemar.arbro@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2023 11:19 29.04.2023 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/03/21) IP: 46.59.98.159
8. Kjell Arne Bergström kjell.a.bergstrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	29.04.2023 12:46 29.04.2023 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/02) IP: 94.191.153.120
9. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	30.04.2023 10:38 30.04.2023 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 155.4.131.87

\* 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



PAdES  
sealed