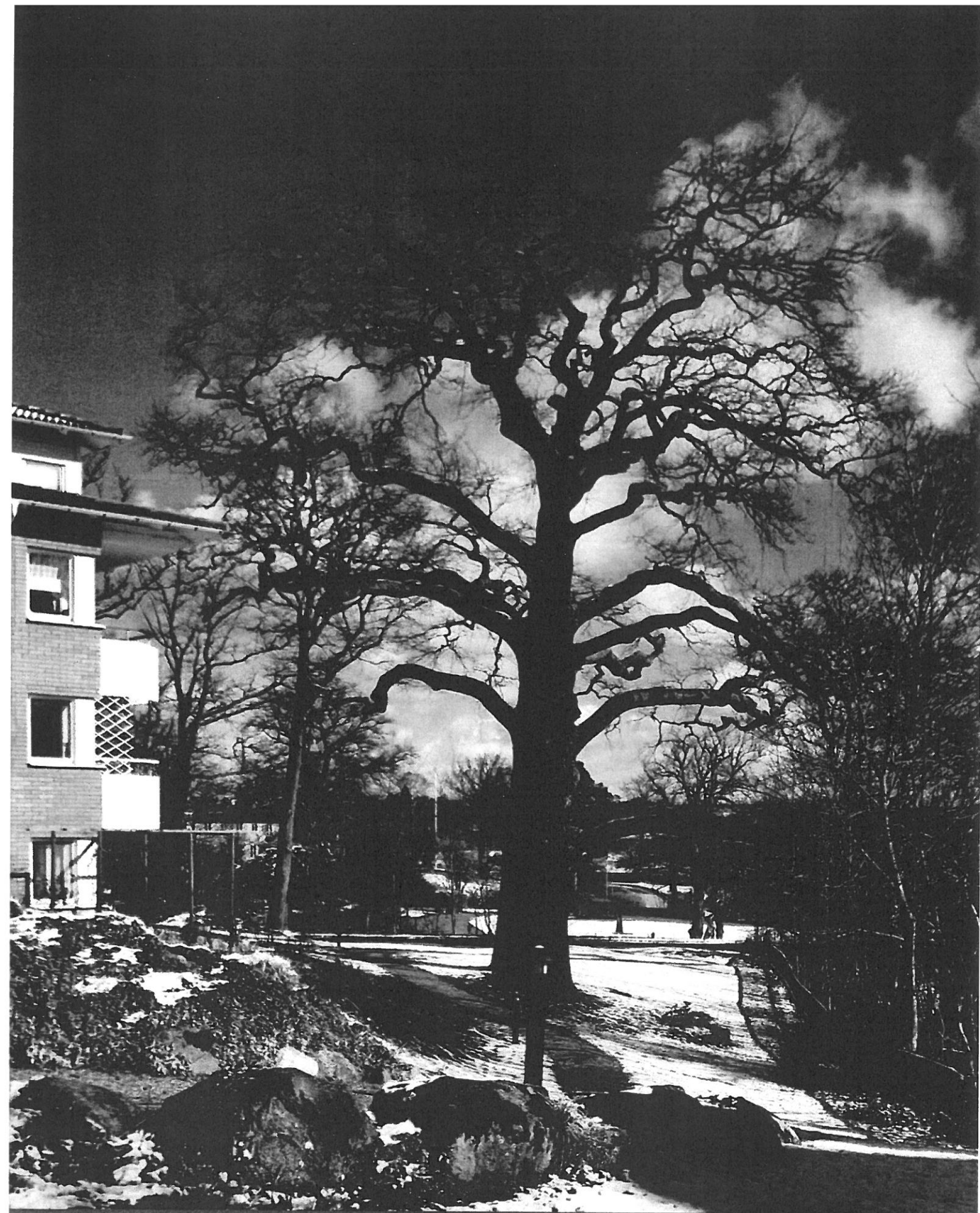




Brf Breidablick

Årsredovisning 2022

ÅRSREDOVISNING

Brf Breidablick

Org nr 716419-3810

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Finansieringsanalys	10
Noter	11

13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Breidablick avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens trettiosjunde verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Brf Breidablick registrerades hos Bolagsverket 1985-06-17. Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun. Föreningen förvärvade 1986 fastigheten Breidablick 31 i Danderyds kommun. Ekonomisk plan registrerades 1985-12-23. Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-29. Föreningen är ur skattehänseende en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 gjordes ombyggnad och modernisering av hissen i C-huset, för vilket ett bidrag erhöles från Boverket. Motsvarande åtgärd för hissen i A-huset är inplanerat till våren 2023. Underhållsplanen uppdateras löpande och under året har främst mindre löpande insatser gjorts.

Avtal har ingåtts med DFS (Danderyds Fastighets Service) om löpande fastighetsservice och underhåll. Nya laddstationer (4 st.) för laddning av El-bilar har installerats. Energideklarationer för alla husen har gjorts och under februari 2023 även OVK.

Under året har styrelsen sänt ut 6 st. informationsbrev och ett antal mail i enskilda frågor.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-07 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Benkt Lindström	ordförande	vald till stämman 2024
Charina Enegren	ledamot	vald till stämman 2024
Johan Hagenfeldt	ledamot	vald till stämman 2024
Björn Ekelund	ledamot	vald till stämman 2024
Kenneth Lagergren	suppleant	vald till stämman 2024

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Styrelsearvoden samt arvoden till hus-, gästlägenhets- och tvättstugevärdar för verksamhetsåret 2022/23 har reserverats i bokslutet. Se vidare not 3.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Gunhild Svahn

ordinarie revisor

Mona Odhnoff Sundström

revisorssuppleant

Revisionsarvode avseende år 2022 om 9 000 kr har reserverats i bokslutet. Se vidare not 3.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Elsa Crafoord, Per Högberg och Hans Sundström.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Breidablick 31 i Danderyds kommun med adresser Auravägen 4 A-C. Byggnaderna, ursprungligen uppförda 1986, innehåller 28 st bostadslägenheter med total lägenhetsyta om 2 589 m² och med följande fördelning:

Lägenhetsfördelning:

- 1 1 rum och kök
- 3 2 rum och kök
- 14 3 rum och kök
- 4 4 rum och kök
- 6 5 rum och kök

Till fastigheten hör även en fristående byggnad innehållande tvättstuga samt gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Vidare finns två miljöhus och 28 carportar uppförda 2018 samt ett mindre hus för förvaring av cyklar och trädgårdsredskap.

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 65 000 000 kr (föregående år 50 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	34 000	0	34 000
Mark	31 000	0	31 000
Summor	65 000	0	65 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB (publ) inklusive skadedjursförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnader för löpande reparationer uppgår till ca 208 tkr (föreg år ca 174 tkr).

Årets underhåll uppgår till 20 tkr (0 tkr).

Årets investeringar avser ombyggnad och modernisering av en hiss uppgår till ca 459 tkr, netto efter bidrag från Boverket, ca 65 tkr avser nya laddstationer.

Pågående nyanläggningar uppgår till ca 13 tkr avseende tak över källartrappa.

Framtida planerade underhållsåtgärder och investeringar

Föreningens underhållsplan löper 2017-2031 och uppdateras löpande. Under perioden 2023-2027 planeras byte av hiss A-huset, målning av fönster och fasader, byte av hänggrännor och stuprör, byte av varmvattenberedare och elpannor samt diverse löpande underhåll. Kostnaden härför beräknas till ca 2 Mkr. Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Förvaltning

Under året har uppskrivning av bokfört markvärde gjorts med 27 000 000 kr. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsstädning har ombesörjts av Almestar Multiservice AB och trädgårdsskötsel av Hortum, Hortologerna i Danderyd AB. Fastighetservice har utförts av Danderyds Fastighets Service AB, Danderyd. Föreningens e-post är styrelsen@brfbreidablick.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 28 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp. Pantsättningsavgift debiteras ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46	44
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	43	46

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022 (höjdes med 10 % 2020) och har i budgeten för 2023 beslutats att ökas med 25 %, kopplat till väsentligt ökade kostnader för energi, bedömda ökade framtida räntekostnader och driftkostnader i övrigt.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 723 846	1 710 344	1 633 255	1 562 907
Resultat efter finansiella poster	- 163 085	13 249	- 3 563	- 129 420
Balansomslutning	49 609 881	22 596 976	22 545 408	22 482 742
Kassa och bank	777 027	896 872	934 856	670 703
Soliditet	76%	48%	48%	48%
Belåningsgrad	17%	22%	22%	22%
Fastighetslån kr/m ² (BR)	4 365	4 365	4 365	4 365
Skuldkvot	6,5	6,6	6,9	7,2
Räntekänslighet (%)	6,7	6,7	7,0	7,4
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt 31 dec	650	650	650	591
Energikostnad kr/ m ² (tot)	149	120	110	119
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	101	150	156	143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, tkr	242	389	349	233

Årsavgiften har höjts med 25% fr o m 2023-01-01.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Noter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 965 000	0	979 960	-3 038 982	13 249	10 919 227
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			152 400	-152 400		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				13 249	-13 249	
Förändring under året		27 000 000				27 000 000
Årets resultat					-163 085	-163 085
Belopp vid årets utgång	12 965 000	27 000 000	1 132 360	-3 178 133	-163 085	37 756 142

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 178 133
Årets resultat	- 163 085
Summa	- 3 341 218
Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	195 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 20 000
Balanseras i ny räkning	- 3 516 218
Summa	- 3 341 218

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 723 846	1 710 344
Övriga rörelseintäkter		<u>3 583</u>	<u>3 500</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 727 429	1 713 844
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 222 722	- 1 104 355
Personalkostnader	3	- 127 648	- 97 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	<u>- 405 649</u>	<u>- 376 163</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 756 019	- 1 578 305
<i>Rörelseresultat</i>		- 28 590	135 539
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 134 500</u>	<u>- 122 290</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 134 495	- 122 290
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 163 085	13 249
<i>Årets resultat</i>		- 163 085	13 249

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	48 517 619	21 363 590
Inventarier, verktyg och installationer	5	199 688	234 587
Pågående nyanläggningar	6	<u>12 710</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 730 017	21 598 177
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		48 732 417	21 600 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	4 800
Övriga fordringar		13 108	7 586
Förutbetalda kostnader och upplup. intäkter	7	<u>87 029</u>	<u>87 141</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		100 437	99 527
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>777 027</u>	<u>896 872</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		777 027	896 872
Summa omsättningstillgångar		877 464	996 399
SUMMA TILLGÅNGAR		49 609 881	22 596 976

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 965 000	12 965 000
Uppskrivningsfond		27 000 000	0
Fond för yttre underhåll		<u>1 132 360</u>	<u>979 960</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 097 360	13 944 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 178 133	- 3 038 982
Årets resultat		<u>- 163 085</u>	<u>13 249</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 341 218	- 3 025 733
SUMMA EGET KAPITAL		37 756 142	10 919 227
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	<u>4 550 000</u>	<u>6 550 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 550 000	6 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	6 750 000	4 750 000
Leverantörsskulder		135 333	88 731
Skatteskulder	10	4 021	3 111
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	11	<u>414 385</u>	<u>285 907</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 303 739	5 127 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 609 881	22 596 976

Kassaflödesanalys

	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 28 590	135 539
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>405 649</u>	<u>376 163</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	377 059	511 702
Erhållen ränta och utdelning	5	0
Erlagd ränta	- 134 500	- 122 290
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	242 564	389 412
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 910	4 105
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>2 175 990</u>	<u>38 319</u>
Förändring av rörelsekapitalet	2 175 080	42 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 417 644	431 836
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 537 489	- 469 820
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 537 489	- 469 820
Kassaflöde före finansiella flöden	1 880 155	- 37 984
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Förändring av långfristiga skulder	- 2 000 000	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 2 000 000	0
Årets kassaflöde	- 119 845	- 37 984
Likvida medel vid årets början	<u>896 872</u>	<u>934 856</u>
Likvida medel vid årets slut	777 027	896 872
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med minst 195 000 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Bergvärmeanläggning	25 år
Carportar och miljöhus	33,3 år
Hissar	20 år
Laddstationer	10 år
Inventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 683 096	1 683 096
Energiintäkter elbilar	13 650	11 648
Hysesintäkter p-platser	15 400	13 200
Övriga hyresintäkter gästrum	11 700	2 400
Summa	1 723 846	1 710 344

Not 2 Övriga externa kostnader	2022	2021
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal	7 727	28 235
Hisstillsyn	11 191	12 188
Snöröjning	22 301	26 376
Gårdskostnader	176 609	160 387
Elavgifter belysning o. värme	277 484	203 433
Vatten	108 017	106 720
Städning	58 766	68 814
Renhållning hushållssopor	31 057	29 779
Renhållning grovsopor	21 693	18 628
Löpande reparationer	208 524	174 637
Övriga fastighetskostnader	19 834	40 129
Fastighetsavgift	42 532	40 852
Fastighetsförsäkring	69 831	62 988
Kabel-TV och bredband	81 031	74 530
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>1 136 597</i>	<i>1 047 696</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	39 745	38 354
Övriga förvaltningskostnader	24 335	16 450
Bankavgifter	2 045	1 855
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>66 125</i>	<i>56 659</i>
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 202 722</i>	<i>1 104 355</i>
<i>Underhållskostnader</i>		
Energideklaration	20 000	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>20 000</i>	<i>0</i>
Summa	1 222 722	1 104 355

Not 3 Personalkostnader	2022	2021
Arvode och andra ersättningar för		
styrelse, föregående verksamhetsår	2 100	550
styrelse, aktuellt verksamhetsår	88 600	71 400
förtroendevald revisor, föreg. verksamhetsår	1 500	510
förtroendevald revisor, akt. verksamhetsår	9 000	7 500
övriga, föreg. verksamhetsår	3 500	1 720
övriga, akt. verksamhetsår	8 000	5 000
<i>Summa arvoden och andra ersättningar</i>	<i>112 700</i>	<i>86 680</i>
Sociala kostnader, föreg. verksamhetsår	1 948	1 007
Sociala kostnader, aktuellt verksamhetsår	13 000	10 100
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	127 648	97 787

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	26 305 811	25 835 991
Inköp	<u>524 779</u>	<u>469 820</u>
Utgående anskaffningsvärden	26 830 590	26 305 811
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 5 215 011	- 4 909 212
Utgående avskrivningar	<u>- 335 285</u>	<u>- 305 799</u>
	- 5 550 296	- 5 215 011
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	<u>27 000 000</u>	<u>0</u>
Utgående uppskrivningar	27 000 000	0
Redovisat värde byggnader och mark	48 280 294	21 090 800
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	1 071 629	1 071 629
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	1 071 629	1 071 629
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 798 839	- 763 374
Utgående avskrivningar	<u>- 35 465</u>	<u>- 35 465</u>
	- 834 304	- 798 839
Redovisat värde markanläggningar	237 325	272 790
Redovisat värde	48 517 619	21 363 590
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	34 000 000	27 000 000
Mark	<u>31 000 000</u>	<u>23 800 000</u>
Summa	65 000 000	50 800 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 731	553 731
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	553 731	553 731
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivning	- 319 144	- 284 245
Utgående avskrivningar	<u>- 34 899</u>	<u>- 34 899</u>
	- 354 043	- 319 144
Redovisat värde	199 688	234 587
Not 6 Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Tak över källartrappa	12 710	0
Summa	12 710	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband per feb (/per mars)	13 282	13 282
Hisstillsyn per juni	1 675	3 050
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 020	4 950
Telia per mars	1 684	1 421
Anticimex försäkr hussvamp per aug	7 300	7 143
IF, fastighetsförsäkring per 20 dec	58 068	57 295
Summa	87 029	87 141

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB Företagskonto	777 027	896 872
Summa	777 027	896 872

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amorter	2022-12-31	2021-12-31
SEB	3,17	2023-06-28	0	2 000 000	2 000 000
SEB	3,25	2023-12-28 90d	0	1 750 000	1 750 000
SEB	0,90	2024-07-28	0	2 550 000	2 550 000
SEB	1,04	2025-07-28 5 år	0	2 000 000	2 000 000
SEB	1,51	2023-12-28	0	2 000 000	2 000 000
SEB	3,27	2023-10-28 90d	0	500 000	500 000
SEB	3,17	2023-08-28 90d	0	500 000	500 000
Summa			0	11 300 000	11 300 000
varav långfristig del				4 550 000	6 550 000
varav kortfristig del				6 750 000	4 750 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	17%	22%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 365	4 365

Not 10 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift	42 532	40 852
Inbetald preliminärskatt	- 38 511	- 37 741
Summa	4 021	3 111

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen fakturering laddplats	300	0
Upplupen kostnad el	91 211	25 855
Upplupen kostnad renhållning	8 749	9 167
Upplupen kostnad gård o. snöröjning	13 550	4 750
Upplupen kreditering elavgift	0	1 500
Ber. upplupna arvoden inkl sociala avg	118 600	94 000
Upplupen räntekostnad	3 948	1 609
Förutbetalda avgifter och hyror	178 027	149 026
Summa	414 385	285 907

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 043 000	15 043 000
Summa	15 043 000	15 043 000

Djursholm den 19/12 2023

Benkt Lindström
Ordförande

Johan Hagenfeldt

Charina Önegren
Charina Önegren

Björn Ekelund

Revisorspåteckning

Revisionsberättelse har lämnats den 24/12 2023

Gunhild Svahn
Gunhild Svahn

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när den var ny och köptes för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av ytterligare insatser till föreningen. Se Insatshöjning.
Kassaflöde	Årets resultat före avskrivningar.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman ska besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura har ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut om framlagda förslag.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Breidablick org. nr 716419-3810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Breidablick för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Breidablick för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. 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.

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 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Djursholm den 24 februari 2023



Gunhild Svahn
Förtroendevald revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET 2023	UTFALL 2022	BUDGET 2022	UTFALL 2021	UTFALL 2020	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Intäkter							
Årsavgifter	2103,9	1683,1	1683,1	1683,1	1606,5	1530,0	1530,0
Hysesintäkter p-platser, el	42,0	29,0	20,4	24,8	21,6	21,8	11,0
Hysesintäkter förråd	0	0	0	0	0	0	3,6
Övriga rörelseintäkter	3,0	15,3	0	5,9	10,6	21,2	19,8
S:a intäkter	2148,9	1727,4	1703,5	1713,8	1638,7	1573,0	1564,4
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-80,0	-7,7	-30,0	-28,2	-10,7	-14,2	-60,7
Hisstillsyn	0	-11,2	-14,0	-12,2	-13,6	-13,4	-11,5
Snöröjning	-35,0	-22,3	-35,0	-26,4	-0,8	-26,2	-28,9
Gårdskostnader	-150,0	-176,6	-170,0	-160,4	-153,8	-133,0	-161,5
Elavgifter belysning o. värme	-620,0	-277,5	-208,0	-203,4	-182,4	-223,3	-214,5
Vatten	-136,0	-108,0	-106,0	-106,7	-101,3	-85,9	-81,8
Städning	-68,0	-58,8	-68,0	-68,8	-54,0	-49,0	-52,1
Renhållning hushållssopor	-39,0	-31,1	-30,0	-29,8	-25,3	-23,9	-29,7
Renhållning grovsopor	-24,0	-21,7	-22,0	-18,6	-21,7	-21,4	-26,5
Löpande reparationer	-150,0	-208,5	-200,0	-174,6	-134,9	-105,6	-170,5
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-19,8	-20,0	-40,1	-15,6	-10,6	-7,2
Fastighetsavgift	-44,5	-42,5	-42,5	-40,9	-40,0	-38,6	-37,4
Fastighetsförsäkring	-74,0	-69,8	-62,8	-63,0	-60,1	-55,7	-51,5
Kabel-TV och bredband	-85,0	-81,0	-79,7	-74,5	-143,5	-136,1	-144,8
Förvaltning	-43,0	-39,8	-39,0	-38,4	-38,4	-37,9	-36,8
Arvoden inkl soc avg	-100,0	-127,7	-95,2	-97,8	-90,6	-67,8	-67,5
Övriga förvaltningskostnader	-60,6	-24,3	-20,0	-16,4	-14,7	-25,9	-25,6
Bankavgifter	-3,0	-2,0	-2,0	-1,9	-2,0	-1,8	-1,8
S:a driftskostnader	-1732,1	-1330,3	-1244,2	-1202,1	-1103,4	-1070,3	-1210,3
Driftsresultat	416,8	397,1	459,3	511,7	535,3	502,7	354,1
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-182,0	-134,5	-113,9	-122,3	-132,1	-132,5	-105,3
S:a finansiella intäkter & kostnader	-182,0	-134,5	-113,9	-122,3	-132,1	-132,5	-105,3
Kassaflöde från driftsverks	234,8	262,6	345,4	389,4	403,2	370,2	248,8
Underhållskostnader	-380,0	-20,0	0	0	-54,1	-136,8	-33,5
Resultat före avskrivningar	-145,2	242,6	345,4	389,4	349,1	233,4	215,3
Avskrivningar	-405,7	-405,6	-376,2	-376,2	-352,7	-362,8	-346,6
Redovisat resultat	-550,9	-163,0	-30,8	13,2	-3,6	-129,4	-131,3