

# Brf Vistabergs Allé

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Vistabergs Allé**  
769620-9308  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vistabergs Allé, 769620-9308, med säte i Huddinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal samt lägenhetsförråd. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-15 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Rami Baitar	Ordförande	2024
Britt-Louise Brüna	Ledamot	2023
Jan Lind	Ledamot	2024
Johanna Gravestam	Ledamot	2023
Linus Backman	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Ingmar Ekström	Suppleant	2023
Robert Tylner	Suppleant	2023
Gösta Jansson	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Moore Allegretto	Extern revisor
------------------	----------------

#### Valberedning

Anna Andersson	Sammanställande
Berith Köhler Steen	
Veronica Ödalen	

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Huddinge Rosenmandeln 1 i Huddinge med därpå uppförda byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2015. Fastighetens adresser är Vistabergs Allé 38 - 42.

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 45 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	9	9	18

Total tomtarea:	5438 kvm
Total bostadsarea:	3234 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-01-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB	Kabel-TV
Telia Sverige AB	Bredband
Maries Puts & Städ Fastigheter AB	Städning
Vattenfall AB	Elavtal avseende volym
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Otis Hiss AB	Serviceavtal hissar
C Låås Entreprenad AB	Snöröjning
Hissbesiktning Sverige AB	Besiktning hissar
Spira Mark AB	Mark & trädgård

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 70 354 kr och planerat underhåll för 23 489 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-10-11 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 569 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 176 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Byte VVC-pump

År  
2021



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har fokus legat på att få ner kostnaderna för föreningen för att få en bättre och stabilare ekonomi. Styrelsen har bland annat:

- amorterat av 1 000 000 kr på lånet med högst ränta
- höjt månadsavgiften för samtliga boenden med 8%
- sagt upp den gemensamma tilläggsförsäkringen för bostadsrätterna för att istället låta varje boende teckna sin egna
- sagt upp nuvarande hissleverantör OTIS
- reviderat samt justerat underhållsplanen för att ytterligare sprida ut kostnaderna över tid
- sagt upp befintlig entreprenör för utomhusmiljö
- lagt vattenkostnaden på de boende
- upphandlat ny förmånlig fastighetsförsäkring via Bolinder försäkringsmäklare
- gått över till ett modernare och effektivare sätt att hantera samt arbeta med dokumentation på genom att nyttja en kostnadsfri molntjänst

För att öka tillgängligheten och funktionerna av föreningens tjänster har styrelsen bland annat:

- köpt in, betalat samt delat ut kolfilter till köksfläktarna till samtliga boenden
- linjemålat parkeringsplatserna
- satt upp skyltar på branddörrarna i källaren i hus 40
- hanterat och vidtagit åtgärder efter vattenläckage från väggen i källaren vid källarförråden
- dragit om el i el-centralen för att billaddning ska kunna ske dygnet runt oavsett utomhustemperatur
- utfört radonmätning enligt gällande praxis
- tagit in entreprenör för att se över ventilationen i två lägenheter
- köpt in, provat samt utvärderat en boendeapp som vi tyvärr var missnöjda med och sa upp
- påbörjat arbetet med att utreda sprickorna på fasaderna
- upphandlat ny och billigare hissleverantör, ELEVATE
- upphandlat ny och billigare leverantör för utomhusmiljön, Veteranpoolen
- utfört rensning av löv på hänggrännorna
- ändrat låsfunktionen till soprummet

Utöver ovan nämnda har styrelsen även hanterat ett dödsbo i hus 42

### Styrelsens tankar inför 2023

- Byta förvaltare gällande tekniska förvaltningen
- Besiktninganmärkingar som ej är utförda av Småa ska åtgärdas av deras garantiavdelning
- Diverse målningsarbete enligt uh-plan kommer att utföras
- Hissarnas nödtelefoner kommer att uppgraderas enligt lag
- Utemiljön kommer att ses över



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.  
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senaste 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8%.

Utöver årsavgifterna debiteras samtliga lägenheterna för kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el och kommer att påbörja avläsning av vatten 2023.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 717	2 560	2 445	2 495
Resultat efter finansiella poster*	-564	-590	-635	-635
Förändring av underhållsfond	519	780	130	-224
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	14	-274	328	680
Sparande kr / kvm	172	172	172	141
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	695	638	637	637
Driftskostnad, kr / kvm	410	396	296	327
Energikostnad, kr / kvm	200	178	193	197
Ränta, kr / kvm	144	116	160	182
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	176	272	40	40
Lån, kr / kvm	9 535	9 876	9 887	9 942
Räntekänslighet (%)	14	15	16	16
Snittränta (%)	1,51	1,18	1,61	1,83

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>90 550 000</b>	<b>1 192 780</b>	<b>-4 615 072</b>	<b>-589 962</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-589 962	589 962
Avsättning till underhållsfond		569 000	-569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-50 543	50 543	
Årets resultat				-563 917
<b>Vid årets slut</b>	<b>90 550 000</b>	<b>1 711 237</b>	<b>-5 723 491</b>	<b>-563 917</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 205 034
Årets resultat före fondförändring	-563 917
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 543
Summa över/underskott	-6 287 408

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 489
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-6 263 919</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 482 454	2 244 385
Övriga rörelseintäkter	3	234 345	315 182
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 716 799</b>	<b>2 559 567</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 420 470	-1 395 964
Övriga externa kostnader	7	-171 225	-169 451
Personalkostnader	8	-127 376	-111 537
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 096 375	-1 096 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 815 446</b>	<b>-2 773 327</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 647</b>	<b>-213 760</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		900	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 170	-376 278
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-465 270</b>	<b>-376 202</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-563 917</b>	<b>-589 962</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-563 917</b>	<b>-589 962</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	115 417 500	116 508 500
Inventarier, maskiner och installationer	11	67 658	73 033
Summa materiella anläggningstillgångar		115 485 158	116 581 533
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		115 485 158	116 581 533
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 278	5 429
Övriga fordringar		1 309 842	1 822 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	170 462	118 178
Summa kortfristiga fordringar		1 496 582	1 945 702
<i>Kassa och bank</i>	13	449 029	450 431
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 945 611	2 396 133
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		117 430 769	118 977 666

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		90 550 000	90 550 000
Underhållsfond		1 711 237	1 192 780
Summa bundet eget kapital		92 261 237	91 742 780
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 723 491	-4 615 073
Årets resultat		-563 917	-589 962
Summa fritt eget kapital		-6 287 408	-5 205 035
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 973 829</b>	<b>86 537 745</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	9 350 000
Summa långfristiga skulder		-	9 350 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	30 837 500	22 587 500
Leverantörsskulder		180 035	91 436
Övriga skulder		45 950	41 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	393 455	369 238
Summa kortfristiga skulder		31 456 940	23 089 921
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 430 769</b>	<b>118 977 666</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-98 647	-213 760
Avskrivningar	1 096 375	1 096 375
	<b>997 728</b>	<b>882 615</b>
Erhållen ränta	900	76
Erlagd ränta	-466 170	-376 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>532 458</b>	<b>506 413</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-70 952	-91 141
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	117 020	74 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>578 526</b>	<b>489 650</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	21 487 500	
Amortering av låneskulder	-22 587 500	-97 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 100 000</b>	<b>-97 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-521 474</b>	<b>392 150</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 256 986</b>	<b>1 864 836</b>
<b>Likvida medel vid årets slut (3)</b>	<b>1 735 512</b>	<b>2 256 986</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

(3) I Likvida medlen ingår även fordringar på förvaltare.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 248 129	2 062 441
Hyror p-platser/garage	234 325	181 944
<b>Summa</b>	<b>2 482 454</b>	<b>2 244 385</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	106 704	106 704
EI	106 768	196 031
Överlåtelseavgifter	12 044	2 380
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 600	2 997
Övriga intäkter	7 229	7 070
<b>Summa</b>	<b>234 345</b>	<b>315 182</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	756
VA & sanitet, installationer	7 781	-
Värme, installationer	4 219	19 141
Ventilation, installationer	11 998	4 144
El, installationer	4 733	1 306
Hiss	39 132	25 339
Huskropp	2 491	-
Vattenskador	-	15 246
<b>Summa</b>	<b>70 354</b>	<b>65 933</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme, installationer	-	50 543
P-platser/garage	23 489	-
<b>Summa</b>	<b>23 489</b>	<b>50 543</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	219 108	207 071
Besiktningkostnader	73 108	75 023
Gångbanerrenhållning	-	2 780
Snöröjning	60 000	75 500
Serviceavtal	31 023	21 730
Förbrukningsmaterial	57 338	56 794
Övriga utgifter för köpta tjänster	45 374	82 958
El	255 210	280 195
Uppvärmning	275 092	280 171
Vatten och avlopp	116 591	15 098
Avfallshantering	44 096	51 956
Försäkringar	41 175	39 103
Systematiskt brandskyddsarbete	-	9 725
Kabel-TV	34 698	26 022
Bredband	73 814	55 362
<b>Summa</b>	<b>1 326 627</b>	<b>1 279 488</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 021	3 495
Frakter och transporter	941	506
Kontorsmateriel och trycksaker	3 129	4 280
Tele och post	2 728	2 899
Förvaltningskostnader	120 233	86 579
Revision	13 981	31 875
Jurist- och advokatkostnader	7 303	8 499
Bankkostnader	3 158	2 239
IT-tjänster	949	23 017
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 915	-
Övriga externa kostnader	3 868	6 064
<b>Summa</b>	<b>171 225</b>	<b>169 451</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	105 800	95 200
<b>Summa</b>	<b>105 800</b>	<b>95 200</b>
Sociala avgifter	21 576	16 337
<b>Summa</b>	<b>127 376</b>	<b>111 537</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 091 000	1 091 000
Inventarier, maskiner och installationer	5 375	5 375
<b>Summa</b>	<b>1 096 375</b>	<b>1 096 375</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	109 100 000	109 100 000
-Mark	14 500 000	14 500 000
-Markanläggningar	-	-
	<u>123 600 000</u>	<u>123 600 000</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>123 600 000</b>	 <b>123 600 000</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 091 500	-6 000 500
	<u>-7 091 500</u>	<u>-6 000 500</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 091 000	-1 091 000
	<u>-1 091 000</u>	<u>-1 091 000</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-8 182 500</b>	 <b>-7 091 500</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>115 417 500</b>	 <b>116 508 500</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	100 917 500	102 008 500
Mark	14 500 000	14 500 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	71 000 000	49 000 000
Mark	21 000 000	18 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>92 000 000</b>	<b>67 600 000</b>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	80 625	80 625
	<u>80 625</u>	<u>80 625</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>80 625</b>	<b>80 625</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 592	-2 217
	<u>-7 592</u>	<u>-2 217</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 375	-5 375
	<u>-5 375</u>	<u>-5 375</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-12 967</b>	<b>-7 592</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>67 658</b>	<b>73 033</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	50 904	56 472
Förutbetalda kostnader	119 558	61 706
<b>Summa</b>	<b>170 462</b>	<b>118 178</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Affärskonto Handelsbanken	398 881	400 431
E-kapitalkonto Handelsbanken	50 148	50 000
<b>Summa</b>	<b>449 029</b>	<b>450 431</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 837 500	22 587 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	9 350 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>30 837 500</b>	<b>31 937 500</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	30 837 500	31 937 500
<b>Summa</b>	<b>30 837 500</b>	<b>31 937 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,620 %	2023-06-30	9 450 000	-	100 000	9 350 000
Stadshypotek	Löst	-	9 215 000	-	9 215 000	-
Stadshypotek **	Löst	-	9 500 000	-	9 500 000	-
Stadshypotek	Löst	-	3 772 500	-	3 772 500	-
Stadshypotek*	Rörlig	2023-06-30	-	9 215 000	-	9 215 000
Stadshypotek*	Rörlig	2023-06-30	-	8 500 000	-	8 500 000
Stadshypotek*	Rörlig	2023-06-30	-	3 772 500	-	3 772 500
<b>Summa</b>			<b>31 937 500</b>	<b>21 487 500</b>	<b>22 587 500</b>	<b>30 837 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* rörligt lån - stibor + 0,7 %

\*\* amorterat 1 000 000 i samband med lösen av lån och upptagning av nytt lån

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 571	5 520
Upplupna räntekostnader	1 787	409
Förutbetalda intäkter	276 899	250 111
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 000
Upplupna driftskostnader	93 198	97 198
<b>Summa</b>	<b>393 455</b>	<b>369 238</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	33 100 000	33 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 100 000</b>	<b>33 100 000</b>

## Underskrifter

Huddinge, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rami Baitar  
Styrelseordförande

Britt-Louise Brüna

Jan Lind

Johanna Gravestam

Linus Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Moore Allegretto

Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor



**ÅR 2022**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 21 2023 10:45AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643D179773A33  
APR 21 2023 10:45AM

## Deltagare

Empty box for participant information.



Apr 17 2023 12:04PM	Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 09:17PM	Rami Baitar granskade dokumentet:
Apr 18 2023 09:23PM	 RAMI RAMSTRÖM BAITAR signerade dokumentet
Apr 17 2023 04:25PM	Britt-Louise Brüna granskade dokumentet:
Apr 17 2023 04:26PM	 BRITT-LOUISE BRÜNA signerade dokumentet
Apr 17 2023 03:43PM	Jan Lind granskade dokumentet:
Apr 17 2023 03:44PM	 JAN LIND signerade dokumentet
Apr 17 2023 04:47PM	Johanna Gravestam granskade dokumentet:
Apr 17 2023 04:49PM	 JOHANNA GRAVESTAM signerade dokumentet
Apr 20 2023 05:04PM	Linus Backman granskade dokumentet:
Apr 20 2023 05:08PM	 Linus Viktor Backman signerade dokumentet
Apr 21 2023 08:13AM	Patrik Ekenberg granskade dokumentet:
Apr 21 2023 10:45AM	 Patrik Mikael Ekenberg signerade dokumentet
Apr 21 2023 10:45AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vistabergs Allé  
Org.nr 769620-9308

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vistabergs Allé för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

## 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 Brf Vistabergs Allé för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och 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 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 tryggnads 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 prövar 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.

Stockholm den 21 april 2023

MOORE Allegretto AB

---

Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.04.2023 10:45

SENT BY OWNER:  
Patrik Ekenberg - 21.04.2023 10:44

DOCUMENT ID:  
rkak66JQ3

ENVELOPE ID:  
rk3JpTkQ3-rkak66JQ3

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CLT)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Mikael Ekenberg patrik.ekenberg@mooresweden.se	Signed Authenticated	21.04.2023 10:45 21.04.2023 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/10)

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

## Custom events

No custom events related to this 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





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

