

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Panorama

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Störtfjället 26	2015	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 4 700 kvm. Byggnadernas totalyta är 4735 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bengt Dahlquist	Ordförande
Henryk Klawitter	Kassör
Briitta Ojala	Styrelseledamot
Inge Horkeby	Styrelseledamot
Jan Lundin	Styrelseledamot
Ulf Peter Karrin	Suppleant
Sven Evert Gustafsson	Suppleant

### Valberedning

Lars Ekström sammankallande och Madeleine Persson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Carina Westlund Myrén	Extern revisor	BoRevision
Magnus Emilsson	Extern revisor	BoRevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetskötsel via SBC utförs av Espland	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värmesystemet, ventilation och övervakning	KTC
Jourtjänst	GK, Gunnar Karlsson
Hissar i fastigheterna	Kone
Telia fastighetsanslutning	Telia
Fjärrvärme och elavtal	Möndal Energi
Mäter vattenförbrukning i lägenheten	Brunata AB
Kontroll fjärrvärmecentral	Möndal Energi
Städ av trappuppgångar via SBC och utförs av Kinga Städ	SBC
Webbportal	Grannskap AB
Prognosstyrning av värme i fastigheterna	Kiona

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Störtfjällets samfällighetsförening, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar .

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Fr.o.m 2024-01-01 Optimal service - Utför service och underhåll av FTX ventilations och värmeåtervinnings systemen i fastigheterna.

### Övriga uppgifter

Under andra halvåret 2023 installerades laddstolpar för laddning av elbilar och hybrider på 44 av föreningens 59 p-platser.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 107 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 862 767	3 535 165	3 482 709	3 415 947
Resultat efter fin. poster	-347 219	336 352	107 113	241 063
Soliditet (%)	81	80	80	79
Yttre fond	844 514	708 430	705 450	564 360
Taxeringsvärde	128 203 000	128 203 000	110 000 000	110 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	731	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 795	8 946	9 161	9 587
Skuldsättning per kvm totalyta	8 730	8 946	9 161	9 587
Sparande per kvm totalyta	197	346	325	324
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	15	14	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	49	59	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	30	25
Energikostnad per kvm totalyta	95	93	104	84
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,03	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 104 167 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader samt investering i laddstolpar är främsta orsaken till årets förlust

Styrelsen har höjd avgiften from 1 jan 2024 med 14%.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	104 265 000	-	-	104 265 000
Upplåtelseavgifter	69 500 000	-	-	69 500 000
Fond, yttre underhåll	708 430	-5 966	142 050	844 514
Balanserat resultat	1 380 164	336 352	-142 050	1 580 431
Årets resultat	336 352	-336 352	-347 219	-347 219
<b>Eget kapital</b>	<b>176 189 945</b>	<b>0</b>	<b>-347 219</b>	<b>175 842 726</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 722 481
Årets resultat	-347 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 050
<b>Totalt</b>	<b>1 233 212</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 233 212</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 862 767	3 535 165
Övriga rörelseintäkter	3	82 966	58 236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 945 733</b>	<b>3 593 401</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 514 227	-1 223 905
Övriga externa kostnader	9	-394 075	-425 376
Personalkostnader	10	-64 093	-61 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 278 348	-1 283 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 250 743</b>	<b>-2 993 847</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>694 991</b>	<b>599 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 876	3 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 054 085	-266 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 042 209</b>	<b>-263 202</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-347 219</b>	<b>336 352</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-347 219</b>	<b>336 352</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	215 935 724	217 214 072
Maskiner och inventarier		507 713	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 443 437</b>	<b>217 214 072</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>216 443 437</b>	<b>217 214 072</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 235	4 021
Övriga fordringar	13	1 284 852	1 501 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 141	70 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 316 228</b>	<b>1 576 060</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		150 000	100 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>150 000</b>	<b>100 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 466 228</b>	<b>1 676 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 909 665</b>	<b>218 890 132</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		173 765 000	173 765 000
Fond för yttre underhåll		844 514	708 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 609 514</b>	<b>174 473 430</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 580 431	1 380 164
Årets resultat		-347 219	336 352
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 233 212</b>	<b>1 716 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 842 726</b>	<b>176 189 945</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 435 654	13 778 658
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 435 654</b>	<b>13 778 658</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 898 658	28 292 322
Leverantörsskulder		133 730	152 760
Skatteskulder		4 060	2 030
Övriga kortfristiga skulder		0	22 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	594 837	452 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 631 285</b>	<b>28 921 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 909 665</b>	<b>218 890 132</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>694 991</b>	<b>599 554</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 278 348	1 283 488
	<b>1 973 339</b>	<b>1 883 042</b>
Erhållen ränta	11 876	3 281
Erlagd ränta	-968 341	-224 617
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 016 873</b>	<b>1 661 707</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-482 631	-12 040
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 676	48 585
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>551 918</b>	<b>1 698 252</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-507 713	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-507 713</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-1 136 668	-1 015 002
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-736 668</b>	<b>-1 015 002</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-692 462</b>	<b>683 250</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 587 820</b>	<b>904 570</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>895 357</b>	<b>1 587 820</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Panorama har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Laddstolpar	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 155 772	2 868 891
Hysesintäkter p-plats	342 050	292 700
Hysesintäkter förråd	31 600	38 400
Bredband	176 880	176 880
Vatten, moms	0	-24 139
Varmvatten	0	132 909
Varmvatten, moms	104 167	24 139
Elintäkter laddstolpe moms	10 467	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 500	0
Pantsättningsavgift	10 500	20 528
Överlåtelseavgift	15 546	0
Andrahandsuthyrning	9 588	4 870
Vidarefakturerade kostnader	4 262	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	436	0
Öres- och kronutjämning	-1	-13
<b>Summa</b>	<b>3 862 767</b>	<b>3 535 165</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	24 641
Övriga intäkter	8 744	33 595
Försäkringsersättning	70 941	0
Återbäring försäkringsbolag	3 281	0
<b>Summa</b>	<b>82 966</b>	<b>58 236</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 559	14 863
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	16 345
Larm och bevakning	0	5 079
Hissbesiktning	5 993	5 696
Gårdkostnader	499	2 367
Gemensamma utrymmen	0	22 169
Snöröjning/sandning	11 281	20 132
Serviceavtal	145 115	138 218
Förbrukningsmaterial	19 392	3 340
<b>Summa</b>	<b>191 839</b>	<b>228 208</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	4 330	0
Trapphus/port/entr	0	5 346
Dörrar och lås/porttele	10 904	912
VVS	101 582	0
Värmeanläggning/undercentral	55 683	0
Ventilation	36 037	27 450
Hissar	75 250	0
Vattenskada	5 839	4 188
<b>Summa</b>	<b>289 624</b>	<b>37 896</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	5 966
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 966</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	68 214	71 980
Uppvärmning	271 062	231 894
Vatten	112 421	133 629
Sophämtning/renhållning	154 458	137 096
<b>Summa</b>	<b>606 155</b>	<b>574 600</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 670	35 932
Bredband	177 503	173 552
Samfällighetsavgifter	213 406	165 721
Fastighetsskatt	2 030	2 030
<b>Summa</b>	<b>426 609</b>	<b>377 235</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	6 250	6 835
Tele- och datakommunikation	1 990	3 980
Inkassokostnader	562	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 125	21 750
Fritids och trivselkostnader	3 172	5 265
Föreningskostnader	6 094	16 888
Förvaltningsarvode enl avtal	324 151	314 826
Överlåtelsekostnad	15 756	0
Pantsättningskostnad	10 500	0
Övriga förvaltningsarvoden	7 469	0
Administration	-994	38 891
Konsultkostnader	0	16 942
<b>Summa</b>	<b>394 075</b>	<b>425 376</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Löner till kollektivanst	1 000	0
Övriga arvoden	0	2 800
Arbetsgivaravgifter	10 593	9 978
<b>Summa</b>	<b>64 093</b>	<b>61 078</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 052 420	266 360
Dröjsmålsränta	92	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 573	0
Övriga räntekostnader	0	124
<b>Summa</b>	<b>1 054 085</b>	<b>266 484</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	224 915 000	224 915 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>224 915 000</b>	<b>224 915 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 700 928	-6 417 440
Årets avskrivning	-1 278 348	-1 283 488
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 979 276</b>	<b>-7 700 928</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>215 935 724</b>	<b>217 214 072</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 896 453</i>	<i>70 896 453</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	103 203 000	103 203 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>128 203 000</b>	<b>128 203 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	2 144	12 198
Momsavräkning	127 787	1 407
Klientmedel	0	593 561
Övriga kortfristiga fordringar	409 564	0
Transaktionskonto	396 492	0
Borgo räntekonto	348 866	894 259
<b>Summa</b>	<b>1 284 852</b>	<b>1 501 425</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	70 614
Förutbet försäkr premier	6 728	0
Förutbet bredband	18 413	0
<b>Summa</b>	<b>25 141</b>	<b>70 614</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-01	3,82 %	13 278 660	13 578 660
SEB	2024-08-28	0,60 %	13 778 658	14 195 326
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,54 %	13 876 994	14 296 994
Stadshypotek	2024-01-02	4,74 %	400 000	0
<b>Summa</b>			<b>41 334 312</b>	<b>42 070 980</b>
Varav kortfristig del			14 898 658	28 292 322

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 650 972 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	5 597	5 880
Uppl kostnad Värme	41 310	38 985
Uppl kostnad Extern revisor	18 500	17 500
Uppl kostn räntor	129 238	43 494
Uppl kostnad arvoden	38 005	33 780
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 941	10 613
Förutbet hyror/avgifter	350 246	301 836
<b>Summa</b>	<b>594 837</b>	<b>452 088</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 300 000	51 300 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en höjning av avgiften med 14% för 2024 detta främst pga. omsättning av ett av föreningens lån men även ökade kostnader för teknisk förvaltning, fjärrvärme, VA och avfallshantering.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mölnadal

---

Bengt Dahlquist  
Ordförande

---

Briitta Ojala  
Styrelseledamot

---

Henryk Klawitter  
Kassör

---

Inge Horkeby  
Styrelseledamot

---

Jan Lundin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision  
Magnus Emilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 16:23

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 09:45

DOCUMENT ID:

rJwoj0uWR

ENVELOPE ID:

S1UjiA\_bR-rJwoj0uWR

DOCUMENT NAME:

Brf Panorama, 769629-0043 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Briitta Ojala briitta.ojala@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 10:10 26.04.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/30) IP: 81.226.251.143
2. INGE HORKEBY inge.horkeby@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 10:39 26.04.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/12) IP: 90.227.136.58
3. BENGT DAHLQUIST bengt.dahlquist@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:57 26.04.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/15) IP: 195.198.148.51
4. HENRYK FRANCISZEK KLAWITTER henrik.klawitter@telia.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:03 26.04.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/09) IP: 94.191.136.20
5. JAN LUNDIN lundin.janne@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:31 26.04.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/15) IP: 213.65.10.87
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	26.04.2024 16:23 26.04.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 20.71.225.201

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Panorama, org.nr. 769629-0043

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Panorama för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Panorama för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Möndal

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 16:23

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 09:45

DOCUMENT ID:

r1cisROb0

ENVELOPE ID:


BJFojCd-R-r1cisROb0

DOCUMENT NAME:

Brf Panorama Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	 Signed	26.04.2024 16:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06)
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	26.04.2024 16:15	Low	IP: 20.71.225.201

\* 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