

Årsredovisning 2025

Brf Utsikten

769621-7277



BJ607ViJGx-SyROXVjyfl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-27 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Väbeln 4	2017	stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 125 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Alexander Dahlgren	Ordförande
Nils Vincent Pontus Svensson	Suppleant
Rafael Moskovits	Suppleant
Eva Katrin Dahlström	Styrelseledamot
Mia Marianne Hemmestad	Ledamot
Per Lundborg	Ledamot
Kim Thérèse Ameln	Kassör

Valberedning

Rima Malmvärn

Magnus Modin

Firmateckning

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

Revisorer

Sebastian Lexander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Spola avloppsstammar.

2025 ● Renovering av träbro.
Installation av laddstolpar.

Planerade underhåll

2026 ● OVK.

2026-2038 ● Behandling av träytor. Vart tionde år.
Service av brandsläckare.

2027 ● Skyddsmåla balkongräcken.
Takbesiktning.
Energideklaration.

2028-2038 ● Byte av olja i oljeavskiljaren. Vart femte år.
Underhåll av träbron. Vart tredje år.

2032 ● Renovering av cykelförrådet.
Behandling av träytor på terrassen.
Takunderhåll i allmänna utrymmen.

2033 ● Måla om i garaget och undercentralerna.
Måla om trapphuset.

2034 ● Spola avloppsstammar.

2037 ● Renovering av personhissen.
Renovering av bilhissen.
Elbesiktning och ev byte av belysningsarmaturer.
Besiktning av fasad, fogar och tegel.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga planer för ytterligare avgiftshöjningar då den senaste 1/1-2025 stabiliserat det ekonomiska läget. Dessutom har föreningen sålt av sina pantbrev á 874 tkr för att ytterligare stabilisera kassan.

I likhet med flera tidigare år har föreningen amorterat 300 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 979 854	3 569 370	3 091 032	2 461 tkr
Resultat efter finansiella poster	-1 599 021	-3 120 691	-2 770 917	3 316 tkr
Soliditet (%)	82	82	82	83
Yttre fond	424 784	470 000	235 000	-
Taxeringsvärde	230 301 000	234 372 000	234 372 000	234 372 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 069	963	826	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	83	79	78
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 893	14 989	15 085	15 085
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 529	14 989	15 085	15 085
Sparande / kvm totalyta, kr	264	79	102	-11
Elkostnad / kvm totalyta, kr	149	133	148	
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	78	64	
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	46	41	
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	257	253	314
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,58	3,42	
Räntekänslighet (%)	13,93	14,57	18,3	23,8

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 el och vatten (totalt 283 084 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets förlust uppkommer till stor del på grund av årets planmässiga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningen uppvisar ett bättre resultat än under 2024 på grund av att rörelseintäkterna från årsavgifter och garagehyra har ökat, samt de övriga finansiella intäkterna. Styrelsen betraktar Brf:ens ekonomi som hållbar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	238 325 000	-	-	238 325 000
Upplåtelseavgifter	5 695 000	-	-	5 695 000
Fond, yttre underhåll	470 000	-	-45 216	424 784
Balanserat resultat	-18 776 580	-3 120 691	45 216	-21 852 055
Årets resultat	-3 120 691	3 120 691	-1 791 301	-1 791 301
Eget kapital	222 592 729	0	-1 791 301	220 801 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 852 055
Årets resultat	-1 791 301
Totalt	-23 643 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	235 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-153 616
Balanseras i ny räkning	-23 724 739
	-23 643 355

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 979 854	3 569 370
Övriga rörelseintäkter	3	875 001	59 196
Summa rörelseintäkter		4 854 854	3 628 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 951 544	-1 767 541
Övriga externa kostnader	9	-111 751	-372 608
Personalkostnader		-76 440	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 095 054	-3 088 312
Summa rörelsekostnader		-5 234 789	-5 228 462
RÖRELSERESULTAT		-379 935	-1 599 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 326	451
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 225 412	-1 521 246
Summa finansiella poster		-1 219 086	-1 520 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 599 021	-3 120 691
Skatt		-192 280	0
ÅRETS RESULTAT		-1 791 301	-3 120 691

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	266 255 675	269 332 895
Maskiner och inventarier	12	182 229	43 473
Summa materiella anläggningstillgångar		266 437 904	269 376 368
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		266 437 904	269 376 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 690	55 804
Övriga fordringar	14	1 729 218	691 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 641	111 957
Summa kortfristiga fordringar		1 846 549	859 119
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 303	18 303
Summa kassa och bank		19 303	18 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 865 852	877 422
SUMMA TILLGÅNGAR		268 303 756	270 253 790

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 020 000	244 020 000
Fond för yttre underhåll		424 784	470 000
Summa bundet eget kapital		244 444 784	244 490 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 852 055	-18 776 580
Årets resultat		-1 791 301	-3 120 691
Summa ansamlad förlust		-23 643 355	-21 897 271
SUMMA EGET KAPITAL		220 801 429	222 592 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	0	46 840 125
Summa långfristiga skulder		0	46 840 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	46 540 125	0
Leverantörsskulder		92 654	111 117
Skatteskulder		65 690	67 440
Övriga kortfristiga skulder	17	106 247	-7 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	697 611	649 708
Summa kortfristiga skulder		47 502 327	820 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 303 756	270 253 789

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-379 935	-1 599 896
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 095 054	3 088 312
	2 715 119	1 488 416
Erhållen ränta	6 326	451
Erlagd ränta	-1 224 379	-1 521 196
Betald inkomstskatt	-192 280	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 304 786	-32 329
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 319	-177 394
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	140 234	-85 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 499 339	-295 272
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-156 590	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 590	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 042 749	-595 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	705 561	1 300 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 748 310	705 561

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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:

Fasader	2,00 - 3,30 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fönster	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 056 964	2 717 136
Hysesintäkter, p-platser	585 518	546 600
Intäktsreduktion	0	-18 800
Vatten	63 292	69 257
El	219 792	222 010
Övriga intäkter	54 288	33 167
Summa	3 979 854	3 569 370

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-2
Övriga intäkter	193 280	30 702
Övriga rörelseintäkter	681 720	28 496
Skattefria ränteintäkter	0	-145
Summa	875 001	59 051

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	54 425
Fastighetsskötsel	65 696	40 437
Städning	128 248	37 495
Besiktning och service	172 666	33 458
Trädgårdsarbete	42 029	82 163
Övrigt	58 589	-13 943
Snöskottning	35 812	68 833
Summa	503 040	302 867

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18 432	12 498
Trapphus/port/entr	0	4 800
Soprum/miljöanläggning	6 563	10 263
Dörrar och lås/porttele	22 446	21 174
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 263
VA	36 204	31 215
Värme	0	1 481
Ventilation	11 407	28 359
El	14 888	8 901
Kabel-tv/bredband	25	0
Hissar	0	50 231
Tak	1 813	3 625
Försäkringsärende/vattenskada	53 134	0
Summa	164 912	175 810

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	138 558	38 750
Trapphus/port/entré	15 058	0
VA	0	11 840
Ventilation	0	204 001
Kabel-tv/bredband	0	25 625
Summa	153 616	280 216

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	514 135	414 926
Uppvärmning	220 922	244 451
Vatten	129 157	144 757
Sophämtning	62 830	43 702
Summa	927 044	847 836

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastskötsel/teknisk förv extra	0	2 917
Fastighetsförsäkringar	72 830	58 950
Kabel-TV	0	51 082
Bredband/Kabeltv	69 632	12 362
Arvode teknisk förvaltning	28 500	1 781
Fastighetsskatt	31 970	33 720
Summa	202 932	160 812

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	2 557
Övriga förvaltningskostnader	42 449	297 285
Revisionsarvoden	25 125	23 500
Ekonomisk förvaltning	44 177	32 192
Konsultkostnader	0	17 075
Summa	111 751	372 608

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	2 709	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 222 703	1 518 892
Övriga räntekostnader	0	2 354
Summa	1 225 412	1 521 246

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 660 125	291 660 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 660 125	291 660 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 327 230	-19 247 612
Årets avskrivning	-3 077 220	-3 079 618
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 406 848	-22 327 230
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	266 255 675	269 332 895
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 313 941</i>	<i>77 313 941</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 197 000	119 372 000
Taxeringsvärde mark	108 104 000	115 000 000
Summa	230 301 000	234 372 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 944	86 944
Årets inköp	156 590	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 534	86 944
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 472	0
Årets avskrivning	-17 834	-43 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 306	-43 472
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 229	43 473

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	211	10 100
Nabo Klientmedelskonto	771 484	687 258
Borgo	957 523	0
Redovisningskonto moms	0	-6 000
Summa	1 729 218	691 358

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 827	41 352
Fastighetsskötsel	16 424	16 424
Städning	19 562	19 562
Försäkringspremier	24 388	24 054
Förvaltning	10 440	10 565
Summa	103 641	111 957

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,58 %	15 646 708	15 646 708
Stadshypotek	2026-10-30	2,58 %	15 646 709	15 646 709
Stadshypotek	2026-10-30	2,68 %	15 246 708	15 546 708
Summa			46 540 125	46 840 125
Varav kortfristig del			46 540 125	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 540 125 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 17, KORTFRISTIG SKULD

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till hyresg.& kund	11 762	0
Utläggsskulder	5 897	5 897
Utgående moms	-80 270	0
Ingående moms	147 174	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 470	1 433
Övriga kortfristiga skulder	-192 280	0
Summa	-106 247	7 330

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 638	21 588
El	53 824	53 718
Uppvärmning	23 213	29 622
Utgiftsräntor	200 407	199 374
Vatten	24 652	41 691
Uppkost löner	58 800	0
Uppl lagst sociala avg	17 640	0
Förutbetalda avgifter/hyror	302 437	303 715
Summa	697 611	649 708

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Stockholm

Jens Alexander Dahlgren
Ordförande

Kim Thérèse Ameln
Kassör

Eva Katrin Dahlström
Styrelseledamot

Mia Marianne Hemmestad
Ledamot

Per Lundborg
Ledamot

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

Sebastian Lexander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

SyROXVjyfl

ENVELOPE ID:

BJ607ViJGx-SyROXVjyfl

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten, 769621-7277 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

c00a68d49ccd8f4a44bd5b5daae34c44beebe3ab699bffd
a91f922f560d160373a7b9e7bf4596179b851c0e1a49c2
0065748c753e40ef1ab4f9447343cb92bdb

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ARVID HJALMAR LU NDBORG per.lundborg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:30 20.05.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.97.69
2. Jens Alexander Dahlgren jens.a.schaefer@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:30 20.05.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.164
3. KIM THÉRÉSE AMELN kim.ameln@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:42 20.05.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.97.74
4. Eva Katrin Dahlström katrindahlstrom@yahoo.s e	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:21 20.05.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.0.52.195
5. MIA MARIANNE HEMMES TAD mia.hemmestad@gmail.c om	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:49 20.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 08:33 22.05.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten
Org.nr 769621-7277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Utsiktens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 08:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

SkAuQEsJzg

ENVELOPE ID:

ryp_X4i1fe-SkAuQEsJzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Utsikten 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

4a289770052d766738a18dd05d51ee8c0ae1d175b5a4896dd137997a8a1512fe0f71ec569c52619b07d3723943faa2baab33fdc3c5e71df70f17f4369c7051fb

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	22.05.2026 08:32	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	22.05.2026 08:30	Low	IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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