

Årsredovisning 2024

Brf Utsikten

769621-7277



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
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.

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
Väbeln 4	2017	stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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.

Styrelsens sammansättning

Suzanne Carin Torkelsdotter Arnborg	Ordförande
Anna Milicevic	Styrelseledamot
Eva Katrin Dahlström	Styrelseledamot
Gustaf Hamilton	Styrelseledamot
Per Lundborg	Styrelseledamot
Jens Alexander Dahlgren	Suppleant
Mia Marianne Hemmestad	Suppleant

Valberedning

Magnus Modin Mina Malmvärn

Firmateckning

två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ola Trané Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-29. relaxering av pantbrev i överhypotek.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning NABO

Övrig verksamhetsinformation

De senaste årens kostnadsfördyringar och höga räntor har inneburit påfrestningar som kommenteras nedan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att långsiktigt stärka likviditeten och konsolidera föreningens räkenskaper genom fortsatta amorteringar och beredskap för ökande underhållskostnader beslutade styrelsen om en höjning av serviceavgiften med 12.5 % att gälla från 1/1 2025.

I ett sjunkande ränteläge har föreningen i oktober omförhandlat utestående krediter och omvandlat dessa till ett tvåårigt fasträntelån hos Svenska Handelsbanken med räntesatsen 2.58-2.60 %.

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

Förändringar i avtal

I månadsskiftet augusti/september bytte föreningen förvaltare från Riksbyggen till NABO i syfte att något reducera kostnader för städning och drift och för att uppnå en mer översiktlig uppföljning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 569 370	3 091 032	2 461 tkr	2 404 tkr
Resultat efter fin. poster	-3 120 691	-2 770 917	-3 316 tkr	-3 646 tkr
Soliditet	82	82	83	83
Yttre fond	470 000	235 000	0	0
Taxeringsvärde	234 372 000	234 372 000	234 372 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	826	634	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	79	78	76
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 989	15 085	15 085	15 085
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 989	15 085	15 085	15 085
Sparande per kvm totalyta, kr	79	102	-11	53
Elkostnad per kvm totalyta, kr	133	148	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	64	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	41		
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	253	314	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	3,42	-	-
Räntekänslighet	15,57	18,3	23,8	24,2

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 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

Årets förlust uppkommer från årets planmässiga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.
En höjning av den månatliga serviceavgiften beslöts att gälla från 1 januari 2025 och nya tvååriga avtal avseende skulder till kreditinstitut gäller sedan november 2024 på en jämfört tidigare kvartal lägre nivå.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	238 325 000	-	-	238 325 000
Upplåtelseavgifter	5 695 000	-	-	5 695 000
Fond, yttre underhåll	235 000	-	235 000	470 000
Balanserat resultat	-15 770 662	-2 770 917	-235 000	-18 776 580
Årets resultat	-2 770 917	2 770 917	-3 120 691	-3 120 691
Eget kapital	225 713 421	0	-3 120 691	222 592 729

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-18 776 580
Årets resultat	-3 120 691
Totalt	-21 897 271
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	235 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-280 216
Balanseras i ny räkning	-21 852 055
	-21 897 271

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 569 370	3 102 623
Övriga rörelseintäkter	3	59 196	171 549
Summa rörelseintäkter		3 628 566	3 274 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 767 541	-1 393 044
Övriga externa kostnader	9	-372 608	-511 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 088 312	-3 088 312
Summa rörelsekostnader		-5 228 462	-4 992 780
RÖRELSERESULTAT		-1 599 897	-1 718 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		451	312
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 521 246	-1 052 621
Summa finansiella poster		-1 520 795	-1 052 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 120 691	-2 770 917
ÅRETS RESULTAT		-3 120 691	-2 770 917

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	269 332 895	272 412 513
Maskiner och inventarier	12	43 472	52 167
Summa materiella anläggningstillgångar		269 376 367	272 464 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		269 376 367	272 464 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 804	-867
Övriga fordringar	13	691 358	-8 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 957	3 424
Summa kortfristiga fordringar		859 119	-5 483
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 303	1 300 833
Summa kassa och bank		18 303	1 300 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		877 422	1 295 350
SUMMA TILLGÅNGAR		270 253 789	273 760 030

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 020 000	244 020 000
Fond för yttre underhåll		470 000	235 000
Summa bundet eget kapital		244 490 000	244 255 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 776 580	-15 770 662
Årets resultat		-3 120 691	-2 770 917
Summa ansamlad förlust		-21 897 271	-18 541 580
SUMMA EGET KAPITAL		222 592 729	225 713 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	46 840 125	0
Summa långfristiga skulder		46 840 125	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	47 140 125
Leverantörsskulder		111 117	104 866
Skatteskulder		67 440	67 440
Övriga kortfristiga skulder		-7 330	3 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	649 708	730 480
Summa kortfristiga skulder		820 935	48 046 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 253 789	273 760 030

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 599 897	-1 718 608
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 088 312	3 088 312
	1 488 416	1 369 704
Erhållen ränta	451	312
Erlagd ränta	-1 521 196	-1 052 621
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 329	317 395
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-177 394	163 454
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-85 549	169 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-295 272	649 957
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-595 272	649 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 300 833	650 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	705 561	1 300 833

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1,12 %
Maskiner och inventarier	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 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

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 717 136	2 169 787
Hysesintäkter, p-platser	546 600	540 600
Intäktsreduktion	-18 800	-32 360
Vatten	69 257	58 692
El	222 010	354 313
Övriga intäkter	33 167	11 591
Summa	3 569 370	3 102 623

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	0
Erhållna statliga bidrag	0	139 068
Övriga intäkter	30 702	7 000
Övriga rörelseintäkter	28 496	25 481
Summa	59 196	171 549

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	54 425	50 000
Fastighetsskötsel	40 437	0
Städning	37 495	0
Besiktning och service	33 458	66 095
Trädgårdsarbete	82 163	65 700
Övrigt	-13 943	0
Snöskottning	68 833	53 273
Summa	302 867	235 067

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 498	23 368
Bostäder	0	42 699
Trapphus/port/entr	4 800	0
Soprum/miljöanläggning	10 263	0
Dörrar och lås/porttele	21 174	6 050
Övriga gemensamma utrymmen	3 263	32 978
VA	31 215	0
Värme	1 481	29 604
Ventilation	28 359	2 275
El	8 901	8 816
Hissar	50 231	92 292
Tak	3 625	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 954
Summa	175 810	244 036

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	38 750	0
VA	11 840	0
Ventilation	204 001	0
Kabel-tv/bredband	25 625	0
Summa	280 216	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	414 926	463 831
Uppvärmning	244 451	200 314
Vatten	144 757	127 193
Sophämtning	43 702	39 307
Summa	847 836	830 645

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastskötsel/teknisk förv extra	2 917	0
Fastighetsförsäkringar	58 950	49 576
Kabel-TV	51 082	0
Bredband/Kabeltv	12 362	0
Arvode teknisk förvaltning	1 781	0
Fastighetsskatt	33 720	33 720
Summa	160 812	83 296

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 557	11 730
Övriga förvaltningskostnader	297 285	102 744
Revisionsarvoden	23 500	16 605
Ekonomisk förvaltning	32 192	373 781
Konsultkostnader	17 075	6 563
Summa	372 608	511 423

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 518 892	1 052 621
Övriga räntekostnader	2 354	0
Summa	1 521 246	1 052 621

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 660 125	291 660 125
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 660 125	291 660 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 247 612	-16 167 994
Årets avskrivning	-2 053 079	-3 079 618
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 300 690	-19 247 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	270 359 435	272 412 513
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 313 941</i>	<i>77 313 941</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 372 000	119 372 000
Taxeringsvärde mark	115 000 000	115 000 000
Summa	234 372 000	234 372 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 944	86 944
Utgående anskaffningsvärde	86 944	86 944
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 778	-26 083
Avskrivningar	-8 694	-8 694
Utgående avskrivning	-43 472	-34 778
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 472	52 167

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 100	8
Skattefordringar	-6 000	-8 048
Nabo Klientmedelskonto	687 258	0
Summa	691 358	-8 040

Nabo-klientmedelskontot redovisas under övriga fordringar istället för kassa & bank, eftersom kontot ägs av Nabo, medan föreningens tillgångar förvaras där.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 352	3 424
Fastighetsskötsel	16 424	0
Städning	19 562	0
Försäkringspremier	24 054	0
Förvaltning	10 565	0
Summa	111 957	3 424

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,58 %	15 646 708	15 646 708
Stadshypotek	2026-10-30	2,58 %	15 646 709	15 946 709
Stadshypotek	2026-10-30	2,68 %	15 546 708	15 546 708
Summa			46 840 125	47 140 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 840 125 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 588	87 693
Städning	0	9 371
El	53 718	62 495
Uppvärmning	29 622	33 708
Utgiftsräntor	199 374	264 703
Vatten	41 691	18 759
Förutbetalda avgifter/hyror	303 715	253 751
Summa	649 708	730 480

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	139 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under året arbetat med möjligheten att avyttra det överhypotek på 92 mkr d.v.s. pantbrev utöver de pantbrev för den belåning på 47 mkr som föreningen nyttjar. En sådan försäljning av pantbrev genomfördes i februari 2025 med ett positivt försäljningsresultat på 874 tkr.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Milicevic
Styrelseledamot

Eva Katrin Dahlström
Styrelseledamot

Gustaf Hamilton
Styrelseledamot

Per Lundborg
Styrelseledamot

Suzanne Carin Torkelsdotter Arnborg
Ordförande

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

Ola Mats Erik Trané
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 08:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 09:47

DOCUMENT ID:

HJHCmQ4olxl

ENVELOPE ID:

B1CmQNslge-HJHCmQ4olxl

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten, 769621-7277 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

a33978f2a0fdc51639fc480e683fee6840b2919ddaa3d0c
4b57fb50c3e78612434f91985df7e7e008cc4c3562124c
1289ac1aba56060ed53c3d9628ec3d4860c

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 LUNDBORG per.lundborg@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 09:49 09.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.97.69
2. Eva Katrin Dahlström katrindahlstrom@yahoo.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 15:55 09.05.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.162
3. Suzanne Carin Torkelsdotter Arnborg sanna.arnborg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 09:54 14.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.235.208
4. Anna Milicevic anna.milicevic@studentb acken1.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:03 20.05.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.240
5. GUSTAF HAMILTON gustaf.hamilton@telia.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 16:06 21.05.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
6. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronbore vision.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 08:26 22.05.2025 08:19	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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Utsikten för räkenskapsåret 2024 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 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 08:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 09:47

DOCUMENT ID:

BkDC77Vsgel

ENVELOPE ID:

HJIAX7Vilee-BkDC77Vsgel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Utsikten.pdf

2 pages

SHA-512:

d69114dc6feadb36bbabf3aea9c8129525afc44a97a11
1b0b6eeba8ef04531be58593340a3ff287f91ae2989711d
8d0c56f74ddae0c7a1f555babe2ca5397a2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	22.05.2025 08:27	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	22.05.2025 08:26	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