

Årsredovisning 2025

Brf Utblicken 1

769620-5967



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Utblicken 1

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 Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-07 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
Kuttern 1	2009	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 909 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 314 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Andersson	Ordförande
Thord Danielsson	Styrelseledamot
Anders Lundström	Styrelseledamot
Jannicke Berns	Styrelseledamot
Kent Gravesen	Styrelseledamot
Julia Ericsson	Suppleant
Kristina Sidenborn	Suppleant

Valberedning

Peter Fitger - sammankallande
Hugo Björk
Stefan Beckman

Firmateckning

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

Revisorer

Jenny Kindvall Auktoriserad revisor

Anders Slättås Auktoriserad revisor Suppleant - JA Revision KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte belysning i Garage till rörelsestyrda LED lampor
- 2025** ● Renovering och uppgradering av trädgården
 - Byte av fläktmotorer
 - Renovering av trädgården

Planerade underhåll

- 2026** ● stamspolning
 - Fasadtvätt
- 2026-2027** ● Hissarna - större underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
El	Skellefteå Kraft AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	Täby Miljövärme AB
Lägenhetsförvaltning	NABO AB
Sophämtning	Remondis Sweden AB
Städning	FT Drift AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	FT Drift AB
Trädgård + Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Vatten/avlopp	Roslagsvatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 lån på tillsammans 14 mkr har omsatts under året. De nya lånen löper 3 år. I samband med omläggningarna amorterades 625 tkr extra utöver den löpande årliga amorteringen på 680 tkr. Räntekostnaden för de nya lånen blev något lägre än tidigare, till viss del pga extra amorteringen.

Alla föreningens lån löper med fast ränta på mellan 2 månader och knappt 3 år från bokslutsdatum. Föreningens 7 lån förfaller på 6 olika tidpunkter under denna period.

Föreningens ekonomi och likviditet är god. Det kan särskild noteras att föreningens likviditet utöver de i balansräkningen redovisade medel "Kassa Bank" (1,6 mkr) hos vår ekonomiska förvaltare NABO har likvida medel på 1,5 mkr på deras klientmedelskonto mm.

Dessa belopp redovisas bland "Övriga fordringar".

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 134 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 991 160	5 796 393	5 420 986	5 276 666
Resultat efter fin. poster	-159 973	-304 315	-533 075	-567 014
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	9 104 425	8 240 800	7 599 900	6 563 550
Taxeringsvärde	222 800 000	235 400 000	235 400 000	235 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	671	633	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	82,3	82,9	81,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 458	7 647	7 894	7 992
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 996	5 123	5 288	5 354
Sparande / kvm totalyta, kr	206	160	143	134
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	49	47	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	13	16	20	23
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	19	17	14	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	81	82	81	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,75	2,67	2,41
Räntekänslighet (%)	10,43	11,0	12,1	12,8

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 117 421 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

Summan av avskrivningar och kostnadsfört underhålls arbete överstiger det negativa resultatet med god marginal.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	72 918 000	-	-	72 918 000
Upplåtelseavgifter	144 712 000	-	-	144 712 000
Fond, yttre underhåll	8 240 800	-	863 625	9 104 425
Balanserat resultat	-12 954 676	-304 315	-863 625	-14 122 616
Årets resultat	-304 315	304 315	-159 973	-159 973
Eget kapital	212 611 809	0	-159 973	212 451 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 122 616
Årets resultat	-159 973
Totalt	-14 282 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	172 725
Att från yttre fond i anspråk ta	-224 631
Balanseras i ny räkning	-14 230 683
	-14 282 589

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	5 991 160	5 796 930
Övriga rörelseintäkter	3	6 818	11 622
Summa rörelseintäkter		5 997 978	5 808 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 447 605	-2 360 951
Övriga externa kostnader	9	-163 355	-215 476
Personalkostnader	10	-211 252	-134 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 963 074	-1 954 020
Summa rörelsekostnader		-4 785 286	-4 664 580
RÖRELSERESULTAT		1 212 692	1 143 971
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 648	31 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 406 313	-1 479 416
Summa finansiella poster		-1 372 665	-1 448 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-159 973	-304 315
ÅRETS RESULTAT		-159 973	-304 315

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	261 898 410	263 839 314
Maskiner och inventarier	13	127 111	28 613
Summa materiella anläggningstillgångar		262 025 521	263 867 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		262 025 521	263 867 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 235	48 576
Övriga fordringar	14	1 750 567	2 746 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	173 496	142 763
Summa kortfristiga fordringar		1 945 299	2 937 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 590 769	251 692
Summa kassa och bank		1 590 769	251 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 536 068	3 189 166
SUMMA TILLGÅNGAR		265 561 589	267 057 093

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 630 000	217 630 000
Fond för yttre underhåll		9 104 425	8 240 800
Summa bundet eget kapital		226 734 425	225 870 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 122 616	-12 954 676
Årets resultat		-159 973	-304 315
Summa fritt eget kapital		-14 282 589	-13 258 991
SUMMA EGET KAPITAL		212 451 836	212 611 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 170 000	38 405 000
Övriga långfristiga skulder		46 000	44 000
Summa långfristiga skulder		30 216 000	38 449 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 360 000	14 430 000
Leverantörsskulder		134 610	317 698
Skatteskulder		400 444	384 834
Övriga kortfristiga skulder		12 571	11 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	986 128	852 070
Summa kortfristiga skulder		22 893 753	15 996 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 561 589	267 057 093

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 212 692	1 143 971
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 963 074	1 954 020
	3 175 766	3 097 991
Erhållen ränta	30 002	33 022
Erlagd ränta	-1 360 666	-1 510 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 845 103	1 620 949
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	137 050	-56 957
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-78 178	608 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 903 974	2 172 855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-120 668	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 668	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 110 939	0
Amortering av lån	-4 415 939	-1 705 000
Depositioner	2 000	6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 303 000	-1 699 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	480 306	473 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 614 841	2 140 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 095 147	2 614 841

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utblicken 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	0,85 %
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	4 823 604	4 633 998
Hysesintäkter, bostäder	2 797	0
Hysesintäkter, p-platser	1 020 446	993 404
Hysesintäkter, lokaler	4 050	4 200
Vatten	91 347	131 522
El	39 063	0
Övriga intäkter	9 853	33 806
Summa	5 991 160	5 796 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	19	11
Övriga intäkter	6 799	11 611
Summa	6 818	11 622

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	59 836
Fastighetsskötsel	62 829	96 779
Besiktning och service	132 132	201 149
Städning	111 322	134 735
Trädgårdsarbete	79 317	0
Övrigt	13 625	27 492
Snöskottning	49 911	55 414
Summa	449 136	575 405

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	29 675	8 568
Bostäder	0	1 044
Bostäder VVS	9 452	0
Trapphus/port/entr	30 250	0
Soprum/miljöanläggning	0	7 825
Dörrar och lås/porttele	19 948	11 227
VA	8 524	31 273
Värme	0	24 140
Ventilation	22 446	42 531
El	16 182	14 741
Hissar	9 137	19 941
Garage och p-platser	2 952	27 073
Försäkringsärende/vattenskada	4 389	4 756
Summa	152 954	193 118

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	110 000	0
Gård/markytor	114 631	0
Summa	224 631	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	508 709	504 139
Uppvärmning	130 385	162 474
Vatten	198 373	174 180
Sophämtning	166 608	147 902
Summa	1 004 075	988 696

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	163 647	155 568
Övrigt	11 193	0
Kabel-TV	0	253 984
Bredband/Kabeltv	235 705	0
Fastighetsskatt	206 264	194 180
Summa	616 809	603 732

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	30 124	42 083
Förbrukningsmaterial	1 730	0
Revisionsarvoden	29 000	33 125
Ekonomisk förvaltning	102 501	140 268
Summa	163 355	215 476

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	114 600
Sociala avgifter	34 852	19 534
Summa	211 252	134 134

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 405 982	1 478 998
Övriga räntekostnader	331	418
Summa	1 406 313	1 479 416

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 580 000	285 580 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 580 000	285 580 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 740 686	-19 799 782
Årets avskrivning	-1 940 904	-1 940 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 681 590	-21 740 686
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	261 898 410	263 839 314
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 237 783</i>	<i>57 237 783</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	167 800 000	166 400 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	69 000 000
Summa	222 800 000	235 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 263	131 263
Årets inköp	120 668	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 931	131 263
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-102 650	-89 534
Årets avskrivning	-22 170	-13 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-124 820	-102 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 111	28 613

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	236 690	373 487
Övriga fordringar	9 499	9 499
SBC Borgo	0	22 722
SBC Klientmedel	0	1 299 261
Nabo Klientmedelskonto	1 255 154	1 041 166
Borgo	249 224	0
Summa	1 750 567	2 746 136

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 405	18 288
Uppvärmning	596	726
Försäkringspremier	69 569	66 256
Kabel-TV	0	31 867
Förvaltning	28 281	25 626
Upplupna inkomsträntor	3 645	0
Summa	173 496	142 763

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-25	3,76 %	9 580 000	9 660 000
Swedbank	2026-02-25	3,75 %	1 300 000	1 400 000
SBAB	2027-04-16	2,81 %	11 125 000	11 225 000
Swedbank	2028-02-25	1,80 %	6 325 000	6 425 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,37 %		9 075 000
Stadshypotek	2028-04-30	2,80 %		4 875 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,02 %	10 075 000	10 175 000
Stadshypotek	2028-04-30	2,80 %	4 425 000	
Swedbank	2028-09-25	2,70 %	8 700 000	
Summa			51 530 000	52 835 000
Varav kortfristig del			21 360 000	14 430 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 130 000 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	0	21 321
El	57 533	57 956
Utgiftsräntor	140 396	94 749
Löner	176 400	114 600
Sociala avgifter	37 076	36 007
Beräknade uppl. sociala avifter	15 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	529 723	497 437
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	986 128	852 070

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från januari 2026 har avgiften höjts med 6,0%. Efter bokslutsdatum har 2 lån omsatts till ett nytt med 4 års fast ränta. I samband med detta extra amorterades 1,3 mkr. Under 2026 förfaller ytterligare ett lån på 10,0 mkr. Vi bedömer att den totala räntekostnaden inte kommer öka för dessa lånen delvis pga extra amortering.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Täby

Anders Lundström
Styrelseledamot

Kent Gravesen
Styrelseledamot

Mats Andersson
Ordförande

Thord Danielsson
Styrelseledamot

Jannicke Berns
Styrelseledamot

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

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 17:51

DOCUMENT ID:

SJsezqwRWe

ENVELOPE ID:

H1e5xf5DAWG-SJsezqwRWe

DOCUMENT NAME:

Brf Utblicken 1, 769620-5967 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

1df98232f4742ef18a28ab23cdc7df59766a0f6dc7c2bfb
0013e17008196d94cf80725d348befabc8f856cc6043d8
a2417361808fa22467c62776b3a21884570

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. ANDERS LUNDSTRÖM anders@rowall.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:30 05.05.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.48.196
2. KENT GRAVESEN kent@gravesen.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:49 05.05.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.91
3. Thord Erik Danielsson thord.danielsson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:05 05.05.2026 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.10.147
4. Mats Andersson mats.c.andersson@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 23:10 05.05.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.69.91
5. JANNICKE BERNIS bernsjannicke@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:57 05.05.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.5.15
6. JENNY KINDVALL jenny.kindvall@jarevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:41 06.05.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.43.90

* 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 Brf Utblicken 1

Org.nr 769620-5967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utblicken 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utblicken 1 för räkenskapsåret 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 digitala signatur

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 17:51

DOCUMENT ID:

rkZ5lf5PRWI

ENVELOPE ID:

rJ9xf5DRbg-rkZ5lf5PRWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Utblicken 1 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:

63b31c63d486f4e84e564bb3d398cc32a90911cd202d8
14a59df7ba367467335ff5f00e868234a8e7f79bcfd22f14
63d187d456c35be21f867ac2f97c55f18a6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNY KINDVALL	Signed	06.05.2026 10:37	eID	Swedish BankID
jenny.kindvall@jarevision.se	Authenticated	06.05.2026 10:35	Low	IP: 46.246.43.90

* 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