

Årsredovisning

RB BRF Utsikten i
Södertälje
Org nr: 716421-6538

2024-07-01 – 2025-06-30



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Utsikten i Södertälje får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Södertälje Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 194 266 kr.

Bostadsrättsföreningen nuvarande firma registrerades 1991-07-08.
Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-31.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 213 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Laveringen 2 i Södertälje kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adress är Granövägen 46-63 i Södertälje.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
1	48	38	19	17	6	129

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
8	1	18	119

Total tomtarea 13 301 m²

Bostäder bostadsrätt 10 598 m²

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 497 tkr och planerat underhåll för 1 407 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 27 699 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 770 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1242 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av termostatventiler	2014
Nybyggnad sopstationer	2014
Renovering garage	2019-2020
Soprum	2022
Belysning källare	2022
Hissar	2022
Dörrar	2022
Asfaltering	2022
Tvättstuga (nytt torkskåp)	2024
Dörrar	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	647 925
El & VA	330 035
Nya dörrar	165 500
Garage	263 283

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Askar Kuha	Ordförande	2026
Claes Dahlqvist	Vice ordförande	2025
Eliana Dreij	Ledamot	2026
Dany Khajo	Ledamot	2025
Thomas Nylén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mirna Afrim	Suppleant	2025
Marcus Mofeed	Suppleant	2026
Petar Plamenac	Suppleant	2026
Jonas Linde	Suppleant Riksbyggen	



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Mervi Peltokangas	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Eriksson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av fuktrelaterade skador som resulterat i reparationskostnader på 790 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 163 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021 då den höjdes med 1,65 %.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 896 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	10 206	10 217	10 219	10 156	9 835
Resultat efter finansiella poster	-749	2 259	1 562	1 453	1 409
Resultat exkl avskrivningar	464	3 473	2 820	2 798	3 127
Soliditet %	31	31	28	26	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	92	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	896	896	896	882	882
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	610	503	532	493	488
Energikostnad kr/kvm	274	251	252	248	231
Sparande kr/kvm	177	344	323	336	330
Skuldsättning kr/kvm	3 788	3 801	3 814	3 825	3 976
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 788	3 801	3 814	3 825	3 976
Räntekänslighet %	4,1	4,1	4,2	4,2	4,5

Upplysning vid förlust

Trots att föreningen redovisar ett negativt resultat efter finansiella poster om -749 tkr för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30, visar föreningens kassaflödesanalys på en fortsatt stark likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 355 tkr, vilket möjliggjorde ett positivt kassaflöde och en ökning av likvida medel till 16 564 tkr vid årets slut. Detta gör att föreningen kan finansiera löpande underhåll ur egen kassa och föreningens låga skuldsättning möjliggör att financiera större projekt med nya lån.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 000	498 250	12 771 315	2 975 791	2 259 247
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 259 247	-2 259 247
Reservering underhållsfond			1 242 000	-1 242 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 406 742	1 406 742	
Årets resultat					-749 485
Vid årets slut	129 000	498 250	12 606 573	5 399 780	-749 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 235 038
Årets resultat	-749 485
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 242 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 406 742
Summa	4 650 296

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 650 296**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 206 165	10 217 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 166	306 436
Summa		10 332 330	10 523 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 878 521	-5 430 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-806 460	-593 277
Personalkostnader	Not 6	-790 369	-735 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 213 334	-1 213 437
Summa rörelsekostnader		-10 688 684	-7 972 178
Rörelseresultat		-356 354	2 551 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		271 794	375 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 925	-667 521
Summa finansiella poster		-393 131	-292 445
Resultat efter finansiella poster		-749 485	2 259 247
Årets resultat		-749 485	2 259 247



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 075 945	42 168 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 449 373	1 570 154
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	679 598	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 204 916	43 738 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	32 500	32 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 500	32 500
Summa anläggningstillgångar		43 237 416	43 771 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		59 270	20 180
Övriga fordringar	Not 12	53 643	52 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	311 435	368 872
Summa kortfristiga fordringar		424 348	441 835
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	16 564 013	16 027 998
Summa kassa och bank		16 564 013	16 027 998
Summa omsättningstillgångar		16 988 362	16 469 833
Summa tillgångar		60 225 777	60 240 985



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	627 250	627 250	
Fond för yttre underhåll	12 606 572	12 771 315	
Summa bundet eget kapital	13 233 822	13 398 565	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 399 780	2 975 791	
Årets resultat	-749 485	2 259 247	
Summa fritt eget kapital	4 650 296	5 235 038	
Summa eget kapital	17 884 118	18 633 603	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 221 904	40 158 697
Summa långfristiga skulder		19 221 904	40 158 697
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 926 118	129 187
Leverantörsskulder		889 068	-10 446
Skatteskulder		4 605	19 546
Övriga skulder	Not 16	20 932	59 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 279 032	1 250 768
Summa kortfristiga skulder		23 119 755	1 448 685
Summa eget kapital och skulder		60 225 777	60 240 985



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-356 354	2 551 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 213 334	1 213 437
	928 620	3 765 129
Erhållen ränta	357 739	292 809
Erlagd ränta	-664 965	-667 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	621 394	3 390 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-68 458	111 179
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	874 179	-375 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 355 475	3 125 987
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-679 598	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-679 598	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-139 862	-129 187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 862	-129 187
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	536 016	2 996 800
Likvida medel vid årets början	16 027 998	13 031 198
Likvida medel vid årets slut	16 564 013	16 027 998

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stammar sanitet	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Installationer	Linjär	15-25
Värme	Linjär	15
Ventilation	Linjär	20
Restpost	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 499 248	9 499 248
Hyror, lokaler	91 200	91 200
Hyror, garage	206 640	206 640
Hyror, p-platser	221 040	221 040
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 800	-22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 350	-15 260
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 960	-15 960
Kabel-tv-avgifter	216 720	216 720
Övriga lokalintäkter	10 700	11 600
Övriga ersättningar	10 737	25 019
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-13
Summa nettoomsättning	10 206 165	10 217 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	126 166	111 116
Försäkringsersättningar	0	195 320
Summa övriga rörelseintäkter	126 166	306 436

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 406 742	-172 191
Reparationer	-1 496 927	-664 036
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-247 166	-257 300
Försäkringspremier	-319 672	-329 837
Kabel- och digital-TV	-247 954	-276 874
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-58 937
Serviceavtal	-147 314	-137 670
Obligatoriska besiktningar	-155 685	-23 835
Bevakningskostnader	-2 087	-11 183
Snö- och halkbekämpning	-30 922	-113 134
Statuskontroll	-3 700	0
Förbrukningsinventarier	-26 579	-29 271
Fordons- och maskinkostnader	-2 738	0
Vatten	-590 758	-510 478
Fastighetsel	-437 877	-234 573
Uppvärmning	-1 878 535	-1 919 732
Sophantering och återvinning	-378 948	-310 685
Förvaltningsarvode drift	-505 917	-380 891
Summa driftskostnader	-7 878 521	-5 430 326

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-276 017	-268 234
IT-kostnader	-22 610	-25 622
Övriga riskkostnader	0	-9 610
Arvode, yrkesrevisorer	-32 000	-30 050
Övriga förvaltningskostnader	-64 702	-60 332
Kreditupplysningar	-118 872	-3 857
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 324	-26 325
Kontorsmateriel	-7 241	0
Telefon och porto	-10 606	-6 118
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 225
Köpta tjänster	-2 543	0
Konsultarvoden	-3 113	0
Bankkostnader	-4 150	-5 088
Advokat och rättegångskostnader	-195 484	-96 176
Övriga externa kostnader	-57 798	-58 641
Summa övriga externa kostnader	-806 460	-593 277

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-244 264	-247 822
Styrelsearvoden	-105 000	-76 836
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-247 287	-207 813
Övriga personalkostnader	0	-3 801
Sociala kostnader	-193 817	-198 866
Summa personalkostnader	-790 369	-735 138

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-725 457	-725 560
Avskrivning Markanläggningar	-367 096	-367 096
Avskrivning Installationer	-120 781	-120 781
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 213 334	-1 213 437

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	38 927 000	38 927 000
Mark	5 666 000	5 666 000
Garage	11 012 876	11 012 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 605 876	55 605 876
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 601 899	-10 876 442
Garage	-1 835 479	-1 468 383
	-13 437 378	-12 344 825
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-725 457	-725 457
Årets avskrivning garage	-367 096	-367 096
	-1 092 553	-1 092 553
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 529 931	-13 437 378
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 075 945	42 168 498
Varav		
Byggnader	26 599 645	27 325 101
Mark	5 666 000	5 666 000
Garage	8 810 301	9 177 397
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 800 000	130 000 000
Lokaler	2 477 000	4 703 000
Totalt taxeringsvärde	118 277 000	134 703 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 902 000</i>	<i>102 195 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 375 000</i>	<i>32 508 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Passersystem	1 811 716	1 811 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 811 716	1 811 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Passersystem	-241 562	-120 781
	-241 562	-120 781
Årets avskrivningar		
Passersystem	-120 781	-120 781
	-120 781	-120 781
Akkumulerade avskrivningar		
Passersystem	-362 343	-241 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-362 343	-241 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 449 373	1 570 154
Varav		
Passersystem	1 449 373	1 570 154

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Installation kameraövervakning	464 603	0
Hissrenovering	214 995	0

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	32 500	32 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	32 500	32 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	53 643	52 783
Summa övriga fordringar	53 643	52 783

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	107 030	192 975
Förutbetalda försäkringspremier	163 735	155 937
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 541	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 563	18 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 567	1 901
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 435	368 872

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	11 556 226	11 200 236
Transaktionskonto	5 007 788	4 827 762
Summa kassa och bank	16 564 013	16 027 998

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	40 148 022	40 287 884
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 786 256	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-139 862	-129 187
Långfristig skuld vid årets slut	19 221 904	40 158 697

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,01%	2025-09-25	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
SBAB	0,95%	2026-01-12	9 831 886,00	0,00	22 815,00	9 809 071,00
SBAB	1,11%	2026-09-25	8 556 755,00	0,00	42 712,00	8 514 043,00
SBAB	3,36%	2027-11-12	10 899 243,00	0,00	74 335,00	10 824 908,00
Summa			40 287 884,00	0,00	139 862,00	40 148 022,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 20 926 118 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	20 932	44 015
Clearing	0	15 615
Summa övriga skulder	20 932	59 630

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	132 314	108 239
Upplupna sociala avgifter	32 991	0
Upplupna räntekostnader	7 875	7 915
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 533	0
Upplupna elkostnader	17 709	17 769
Upplupna vattenavgifter	54 047	44 233
Upplupna värmekostnader	94 888	88 520
Upplupna kostnader för renhållning	0	66 464
Upplupna revisionsarvoden	32 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	105 000	143 052
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 517	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	758 157	744 576
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 279 032	1 250 768

Not 18 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	67 626 000	67 626 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Södertälje, org.nr 716421-6538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Södertälje för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Södertälje för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Mervi Peltokangas
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563432107

Dokument

Rev.ber. RB Brf Utsikten i Södertälje
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-27 11:15:45 CET (+0100) av Jonas
Linde (JL)
Färdigställt 2025-12-02 16:38:07 CET (+0100)

Initierare

Jonas Linde (JL)
Riksbyggen
jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Mervi Peltokangas (MP)
peltokangasmervi1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MERVI PELTOKANGAS"
Signerade 2025-11-27 12:41:15 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-12-02 16:38:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Innehållet i årsredovisningen blev klart 29 oktober 2025

Styrelsens underskrifter

Södertälje, Datum enligt digital signatur

Askar Kuha

Claes Dahlqvist

Eliana Dreij

Dany Khajo

Thomas Nylén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzell Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Extern revisor

Mervi Peltokangas

Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563430607

Dokument

231113 ÅR 2025-06-30

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-11-27 11:13:29 CET (+0100) av Jonas

Linde (JL)

Färdigställt 2025-12-02 16:37:08 CET (+0100)

Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Askar Kuha (AK)

brfutsikten.sodertalje@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ASKAR KUHA"

Signerade 2025-11-27 12:02:41 CET (+0100)

Claes Dahlqvist (CD)

dannydahlqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Claes Dahlqvist"

Signerade 2025-11-27 20:13:14 CET (+0100)

Eliana Dreij (ED)

dreijeliana@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ELIANA DREIJ"

Signerade 2025-11-28 12:35:29 CET (+0100)

Dany Khajo (DK)

dany.khajo@svenskakyrkan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANY KHAJO"

Signerade 2025-12-01 13:19:14 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563430607

Thomas Nylén (TN)
thomas.nylen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS NYLÉN"
Signerade 2025-11-27 12:36:14 CET (+0100)

Mervi Peltokangas (MP)
peltokangasmervi1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MERVI PELTOKANGAS"
Signerade 2025-12-01 13:42:26 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-12-02 16:37:08 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





RB BRF Utsikten i Södertälje

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Utsikten i Södertälje i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

