



Årsredovisning 2025

HSB Brf Utkiken i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Utkiken i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 716438-8907 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slanggurkan 1	1988-01-01	1989
Syltgurkan 3	1988-01-01	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 558
29	p-platser	0
Totalt 67 objekt		3 558

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ystad Syltgurkan GA:1	G:A		50 / 100	Asfalterad tillfartsväg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johnny Pettersson	Ordförande		2025-10-02
Per-Åke Sjölander	Ordförande	2025-10-03	
Gunnel Ceihagen	Ledamot		
Benita Ringström	Ledamot		
Carina Nilsson	Ledamot		
Linda Lindsjö	Ledamot utsedd av HSB Skåne		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Åke Sjölander, Benita Ringström och Gunnel Ceihagen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Annika Örn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Styrelsen har agerat valberedning.

Anställda: Uno Stenfeldt och Håkan Ringström. Funktion teknisk förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående val av ny ordförande hölls 2025-10-02. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Stämman beslutade att välja Per-Åke Sjölander som ordförande fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-10-01.

Underhållsåtgärder under året:

Projekt för installation av laddstolpar har avslutats under 2025.

Målning av balkongräcken.

Renoverat en del fasader.

Reparation av skadad asfalt inom området.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Asfaltering av p-platser, byte av garageportar.
2019	Spolning av avloppsstammar.
2020-2022	Byte av värmepumpar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av plåtdetaljer och en del målning.
2028	Enligt underhållsplan omfogning av tegelfogar och asfaltering.
2029	Enligt underhållsplan byte av dörrar på förråd och sophus.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	287	307	348	416	385
Skuldsättning, kr/kvm	4 948	5 119	5 289	5 458	5 628
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 948	5 119	5 289	5 458	5 628
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	68	67	60	54	59
Årsavgifter, kr/kvm	892	875	858	832	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	914	895	873	852	845
Nettoomsättning, tkr	3 248	3 185	3 090	3 007	3 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	-120	608	390	299
Soliditet, %	41	40	40	38	36

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 694 958 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 287 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 199 023	0	0	2 199 023
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	174 000	0	0	174 000
Uppskrivningsfond, kr	508 037	0	0	508 037
Underhållsfond, kr	2 197 215	0	-5 540	2 191 675
S:a bundet eget kapital, kr	5 078 275	0	-5 540	5 072 735
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 547 684	-119 774	5 540	7 433 450
Årets resultat, kr	-119 774	119 774	-46 511	-46 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 427 910	0	-40 971	7 386 939
S:a eget kapital, kr	12 506 185	0	-46 511	12 459 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 210 540 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 427 910
Årets resultat, kr	-46 511
Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 540
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 386 939

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 386 939

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 247 669	3 185 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 747	0
Summa Rörelseintäkter		3 252 416	3 185 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 413 241	-1 649 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 629	-85 078
Personalkostnader	Not 6	-258 861	-232 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-855 431	-844 776
Summa Rörelsekostnader		-2 661 163	-2 812 166
Rörelseresultat		591 253	372 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 909	56 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 673	-549 107
Summa Finansiella poster		-637 764	-492 755
Resultat efter finansiella poster		-46 511	-119 774
Resultat före skatt		-46 511	-119 774
Årets resultat		-46 511	-119 774

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 452 502	28 781 141
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	22 350
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 452 502	28 803 491
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 453 002	28 803 991

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	57 612	42 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	106 134	18 079
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		163 746	60 521
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	389 584	820 473
<i>Summa Kassa och bank</i>		389 584	820 473
Summa Omsättningstillgångar		2 053 330	2 380 994
Summa Tillgångar		30 506 332	31 184 985

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 373 023	2 373 023
Uppskrivningsfond	508 037	508 037
Fond för yttre underhåll	2 191 675	2 197 215
Summa Bundet eget kapital	5 072 735	5 078 275

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 433 450	7 547 684
Årets resultat	-46 511	-119 774
Summa Fritt eget kapital	7 386 939	7 427 910

Summa Eget kapital	12 459 673	12 506 184
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 459 812	9 723 498
Summa Långfristiga skulder		13 459 812	9 723 498

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 146 200	8 488 714
Leverantörsskulder		27 982	100 572
Skatteskulder	Not 16	54 245	33 722
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 591	4 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	352 829	327 789
Summa Kortfristiga skulder		4 586 847	8 955 303

Summa Skulder		18 046 659	18 678 801
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		30 506 332	31 184 985
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	591 253	372 981
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	855 431	844 776
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	855 431	844 776
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	35 285	58 472
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-671 350	-548 602
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	810 619	727 627
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-90 396	14 712
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-25 265	24 408
---	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-115 661	39 120
--	-----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 958	766 747
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-504 442	-22 350
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-504 442	-22 350
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-606 200	-606 200
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606 200	-606 200
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-415 684	138 197
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 361 757	2 223 560
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 946 073	2 361 757
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 945 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Värme och el ingår inte i årsavgifter.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 174 216	3 112 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 600	68 700
	Övriga primära intäkter	10 853	7 627
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 255 669	3 188 347
	Hyresbortfall	-8 000	-3 200
	<i>Summa</i>	-8 000	-3 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 247 669	3 185 147

I årsavgifter ingår vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 747	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 747	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-187 185	-238 362
	Snö och halk-bekämpning	-19 445	-58 471
	Reparationer	-206 966	-203 823
	Planerat underhåll	-210 540	-365 573
	El	-51 635	-33 889
	Vatten	-189 927	-204 790
	Sophämtning	-73 293	-90 740
	Fastighetsförsäkring	-47 313	-44 762
	Kabel-TV och bredband	-47 724	-47 749
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-374 733	-359 025
	Övriga driftkostnader	-4 480	-2 443
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 413 241	-1 649 628

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-70 555	-17 350
	Extern revision	-16 500	-13 500
	Konsultkostnader	-15 361	-22 966
	Medlemsavgifter	-12 400	-12 400
	Föreningsverksamhet	-1 575	-675
	Övriga förvaltningskostnader	-17 238	-18 187
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 629	-85 078
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 700	-91 700
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-43 200	-43 200
	Löner och övriga ersättningar	-77 485	-56 759
	Sociala avgifter	-27 989	-26 788
	Övriga personalkostnader	-12 488	-11 238
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-258 861	-232 685
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-855 431	-844 776
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-855 431	-844 776

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 940 087	33 940 087
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 030 791	2 030 791
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 737	66 737
	Årets investeringar (elbilsaddare och 1 värmepump)	504 442	0
	Omklassificeringar	22 350	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	36 564 407	36 037 615
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 256 474	-6 411 698
	Årets avskrivningar	-855 431	-844 776
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 111 905	-7 256 474
	Utgående redovisat värde	28 452 502	28 781 141
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 080 000	30 080 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 080 000	25 080 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	55 160 000	55 160 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 222 000	35 222 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	35 222 000	35 222 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	22 350	0
	Årets investeringar	0	22 350
	Omklassificering till byggnad	-22 350	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	22 350
	Avser elbilsaddare. Kostnaden blev 436 792 kr. Nyttjandeperioden är 15 år.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	56 489	41 284
	Övriga fordringar	1 123	1 158
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	57 612	42 442
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	11 935	11 504
	Upplupna ränteintäkter	4 199	6 575
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 000	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	106 134	18 079
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	Placeringar SEB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 500 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	327 821	779 746
	SEB sparkonto företag	58 434	38 400
	Sparbanken Skåne företagskonto	3 329	2 328
	<i>Summa Kassa och bank</i>	389 584	820 473

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,15%	2027-12-28	6 063 498	202 140
SEB	2,93%	2028-12-28	6 063 498	202 140
SEB	2,93%	2028-12-28	1 819 016	81 920
SEB	4,66%	2026-07-28	3 660 000	120 000
			17 606 012	606 200

Långfristig del	13 459 812
Nästa års amortering av långfristig skuld	486 200
Lån som ska konverteras inom ett år	3 660 000
Kortfristig del	4 146 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	606 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 424 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	54 245	33 722
<i>Summa Skatteskulder</i>	54 245	33 722

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	5 561	4 475
Inre fond	30	30
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 591	4 505

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	279 713	265 902
Upplupna räntekostnader	9 029	9 706
Övriga upplupna kostnader	64 087	52 181
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	352 829	327 789

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utkiken i Ystad, org.nr. 716438-8907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utkiken i Ystad för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Utkiken i Ystad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 vinst eller förlust, 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Örn
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Utkiken i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Åke Sjölander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:53:21



Linda Lindsjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:03:38



Gunnel Ceihagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:39:28



Benita Ringström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:30:10



Carina Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 19:25:53



Annika Örn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:39:09



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:50:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Utkiken i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Örn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:37:52



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:50:05



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.