

Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten Torsbyfjärden

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. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-06 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
Ljung 1:4	2005	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2005 och består av 29 småhus.

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 439 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 435 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marianne Macdisi	Ordförande
Johan Rydberg	Styrelseledamot
Josefine Emma Matilda Lindell	Styrelseledamot
Sophie Elfving	Styrelseledamot
Björn Möller	Suppleant

Valberedning

Anders Löwenborg

David Pöntinen

Firmateckning

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

Revisorer

Per Engzell Revisor Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-09. Röstning av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Grusgångar
- 2023 ● Kontrollerat och lagat slitna kättingar till bryggan
- 2024 ● Kompletteringmålning av fasader A-längan samt målat entrédörrarna
Översyn på bastufloppen kompletterat med nya bjälklag
Byte av avloppspump
- 2025 ● Inköp av ny bastu enligt stämmobeslut 2024-11-17
Energideklaration

Planerade underhåll

- 2026 ● Kompletteringmålning av övriga fasader samt måla entrédörrarna
Takunderhåll

Avtal med leverantörer

Boo energi	Belysning Brfs sidovägar
Kentas	Snöröjning Brfs sidovägar
Pumpsabben	Pump/Avlopp
SBC	Lägehetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Siemens	Hjärtstartare
Vattenfall	El

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ljungs Samfällighetsförening, med en andel på 37%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen GA1-4 markskötsel, snöröjning, el, vatten, tv och bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring i lånevillkor: I november 2025 löpte en bunden del av föreningens lån ut. Styrelsen valde rörlig ränta tillsvidare.

Förändringar i avtal

Inga ändringar i avtal.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 53 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 131 356	1 891 534	1 689 475	1 644 157
Resultat efter fin. poster	-724 007	-326 285	-389 072	-148 054
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	1 752 205	1 581 695	1 344 733	1 059 733
Taxeringsvärde	111 904 000	111 904 000	94 201 000	94 201 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	612	546	521	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	99,1	99,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 261	7 322	7 772	7 809
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 261	7 322	7 772	7 809
Sparande / kvm totalyta, kr	121	80	45	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	7	8	6
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	57	62	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	78	64	70	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	2,32	2,05	1,88
Räntekänslighet (%)	11,86	13,41	14,93	-

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 vatten (totalt 214 509 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen konstaterar att kostnaderna har ökat under 2025 på flera områden. Därför har avgifterna ökat med 10% i januari 2025. Ytterligare en avgiftshöjning med 10% planeras från och med april 2026.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning med noter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 600 086	-	-	41 600 086
Upplåtelseavgifter	13 994 914	-	-	13 994 914
Fond, yttre underhåll	1 581 695	-	170 510	1 752 205
Balanserat resultat	-4 008 458	-326 285	-170 510	-4 505 254
Årets resultat	-326 285	326 285	-724 007	-724 007
Eget kapital	52 841 951	0	-724 007	52 117 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 221 254
Årets resultat	-724 007
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 000
Totalt	-5 229 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	311 575
Balanseras i ny räkning	-4 917 686

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	2 131 356	1 891 534
Övriga rörelseintäkter	3	109 193	0
Summa rörelseintäkter		2 240 549	1 891 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 464 260	-1 045 008
Övriga externa kostnader	9	-194 654	-121 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-827 988	-486 600
Summa rörelsekostnader		-2 486 902	-1 653 404
RÖRELSERESULTAT		-246 353	238 131
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 392	19 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-486 046	-584 326
Summa finansiella poster		-477 654	-564 416
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-724 007	-326 285
ÅRETS RESULTAT		-724 007	-326 285

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	75 533 378	76 338 734
Markanläggningar	12	22 616	45 248
Summa materiella anläggningstillgångar		75 555 994	76 383 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 555 994	76 383 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 454	43 898
Övriga fordringar	13	2 261 773	2 427 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	188 247	180 480
Summa kortfristiga fordringar		2 463 474	2 651 501
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 463 474	2 651 501
SUMMA TILLGÅNGAR		78 019 468	79 035 483

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 595 000	55 595 000
Fond för yttre underhåll		1 752 205	1 581 695
Summa bundet eget kapital		57 347 205	57 176 695
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 505 254	-4 008 458
Årets resultat		-724 007	-326 285
Summa ansamlad förlust		-5 229 261	-4 334 744
SUMMA EGET KAPITAL		52 117 944	52 841 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 262 000	18 472 000
Summa långfristiga skulder		18 262 000	18 472 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 679 000	6 679 000
Leverantörsskulder		44 706	157 001
Skatteskulder		568 400	545 548
Övriga kortfristiga skulder		73 483	72 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14, 16	273 934	267 883
Summa kortfristiga skulder		7 639 523	7 721 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 019 468	79 035 483

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-246 353	238 131
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	827 988	486 600
	581 635	724 731
Erhållen ränta	8 392	19 910
Erlagd ränta	-498 349	-598 252
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 678	146 389
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	322 131	-144 011
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-69 705	147 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 103	150 085
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	120 034	0
Amortering av lån	-330 034	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-210 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	134 103	150 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 127 392	1 977 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 261 496	2 127 392

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,23 %
Yttertak	8,62 %
Fasader	4,31 %
Balkonger	4,31 %
Fönster	2,15 %
Stamledningar VA	2,87 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Ventilation	2,87 %
El	2,87 %
Markanläggningar	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 887 709	1 674 775
Hysesintäkter båtplats	25 000	0
Vatten, moms	214 374	200 583
Påminnelseavgift	360	240
Pantsättningsavgift	2 940	2 578
Administrativ avgift	968	440
Vidarefakturerade kostnader	0	12 916
Öres- och kronutjämning	5	2
Summa	2 131 356	1 891 534

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 000	0
Försäkringsersättning	104 193	0
Summa	109 193	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 054	0
Besiktningar	5 174	15 258
Energideklarationer	18 692	0
Gårdkostnader	3 097	766
Gemensamma utrymmen	4 295	5 351
Snöröjning/sandning	44 658	46 109
Serviceavtal	11 174	16 062
Fordon	2 294	996
Förbrukningsmaterial	4 076	2 618
Summa	102 513	87 160

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	42 120	90 287
Elinstallationer	5 749	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 238
Vattenskada	153 993	0
Summa	201 862	94 525

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	113 490
Bastu/pool	169 000	0
Tak	73 500	0
Mark/gård/utemiljö	69 075	0
Summa	311 575	113 490

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	20 772	23 385
Vatten	248 133	196 341
Sophämtning/renhållning	8 893	6 018
Grovsopor	0	810
Summa	277 798	226 554

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 135	63 312
Bredband	115 882	127 136
Samfällighetsavgifter	64 321	56 606
Fastighetsskatt	292 175	276 225
Summa	570 512	523 279

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 851	1 317
Juridiska åtgärder	12 750	0
Inkassokostnader	982	518
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	38 750
Styrelseomkostnader	573	5 726
Fritids och trivselkostnader	2 612	562
Föreningskostnader	488	3 577
Förvaltningsarvode enl avtal	67 408	64 624
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Administration	2 893	2 422
Konsultkostnader	48 619	0
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Övriga externa kostnader	26 049	0
Summa	194 654	121 796

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	481 964	584 326
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 082	0
Summa	486 046	584 326

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 812 120	82 812 120
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 812 120	82 812 120
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 473 386	-6 009 418
Årets avskrivning	-805 356	-463 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 278 742	-6 473 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 533 378	76 338 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 050 000</i>	<i>36 050 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 306 000	46 306 000
Taxeringsvärde mark	65 598 000	65 598 000
Summa	111 904 000	111 904 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	541 699	541 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	541 699	541 699
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-496 451	-473 819
Årets avskrivning	-22 632	-22 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-519 083	-496 451
Utgående restvärde enligt plan	22 616	45 248

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	277	273 682
Övriga kortfristiga fordringar	0	26 049
Transaktionskonto	1 203 104	1 057 092
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 261 773	2 427 123

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 554	30 080
Förutbet försäkr premier	33 237	31 656
Förutbet vatten	100 903	93 441
Förutbet bredband	30 553	25 303
Summa	188 247	180 480

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,42 %	6 373 000	6 583 000
Swedbank	2026-11-28	2,31 %	7 254 000	7 254 000
Swedbank	2028-02-25	1,13 %	6 327 000	6 327 000
Swedbank	2028-02-25	1,13 %	4 987 000	4 987 000
Summa			24 941 000	25 151 000
Varav kortfristig del			6 679 000	6 679 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 461 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	170	161
Uppl kostn el	2 127	1 928
Uppl kostnad Extern revisor	19 375	19 375
Uppl kostn räntor	70 731	83 034
Förutbet hyror/avgifter	181 531	163 385
Summa	273 934	267 883

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 452 000	27 452 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Värmdö

Marianne Macdisi
Ordförande

Johan Rydberg
Styrelseledamot

Josefine Emma Matilda Lindell
Styrelseledamot

Sophie Elfving
Styrelseledamot

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

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 10:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 14:59

DOCUMENT ID:

r17Eqw-o-l

ENVELOPE ID:

BJm4qv-jZl-r17Eqw-o-l

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten Torsbyfjärden, 769611-3344 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5eea3f6873bde35d9346b23a21f3f5e449fae3d96c3d8938c4b591694ff92b949fec801c136a36772d428896a6f771be7d65c663224d133a03e5c83ece3ddfd0

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



PAES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIANNE MACDISI marianne.macdisi@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:23 25.03.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.197.250
2. SOPHIE ELISABETH ELFVING sophie.elfving@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:28 25.03.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.185.161
3. JOHAN RYDBERG johan.rydberg@icloud.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:49 27.03.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.214
4. Josefine Emma Matilda Lindell lindelljosefine@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:08 27.03.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.33
5. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:28 27.03.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden, org.nr 769611-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 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 tryggsätt.

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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 14:59

DOCUMENT ID:

HyrNqvWjWg

ENVELOPE ID:

S1emEqPWjbx-HyrNqvWjWg

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Utsikten Torsbyfjärden.pdf

2 pages

SHA-512:

756268e1e79c5341120caa1f677d8816f69cdc1237e86ff
29a80231673a32374bb4576194e904200ad9858a8733b
67cdf71f95f6bd989c7976327c41ccd76d4d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	27.03.2026 10:29	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	27.03.2026 10:27	Low	IP: 46.22.125.130

* 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