

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: Årsredovisning 2025 - Brf Utsikten i Tumba (utkast 2).pdf

Storlek: 178270 bytes

Hashvärde SHA256:

996f3b8c3a4ab866e4c5fa05455d0e4dca055930741bc79e965707d421069b82

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

ORNILLA CELIK

Signerad med BankID 2026-04-29 12:23 Ref: 019dd8c3-b696-72a4-a799-236213619af9

PETER ANASIAK

Signerad med BankID 2026-04-29 14:25 Ref: 019dd933-1bbb-7cfd-825c-c938a49d489f

Hikmet Dilek Konduk

Signerad med BankID 2026-04-29 14:46 Ref: 019dd946-5f50-7540-b533-63c009d919ba

MIKAEL LINDSTRÖM

Signerad med BankID 2026-04-29 17:02 Ref: 019dd9c3-60c6-77c5-96b1-64d0dfe5e769

YUNUS BULDUK

Signerad med BankID 2026-05-02 15:10 Ref: 019de8cf-e870-7161-be18-83d09f9a4ad7

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba
769635-6380
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba med org.nr 769635-6380, som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Hikmet Dilek Konduk
Ornilla Celik
Mikael Lindström
Peter Dariusz Anasiak

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Yunus Bulduk

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastighet:
Botkyrka Jupiter 41

Fastighetens yta uppgår till totalt 7 526 kvm. På fastigheten är uppförd 32 bostadsrättslägenheter belägna i radhus med en sammanlagd boarea om 3 720 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten har del i Jupiters Samfällighetsförening som förvaltar enskilda vägar.

Underhåll

Föreningens byggnader är färdigbyggda 2020 och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
32	Lägenheter	3720
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 58 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna fastighetsförsäkring
Vattenfall Kundenservice AB avseende fastighetsel
Obenetwork AB avseende gruppavtal bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrigt

Föreningen har under året påbörjat en fusioneringsprocess för att fusioneras med Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt, org.nr. 769635-6281. Fusioneringen planeras att slutföras under 2026.

Föreningens fastighet, reparationer och underhåll

Föreningen har genomfört underhåll på ventilationssystemen i bostäderna under april 2026.

Protokollförda möten

Styrelsen har haft 13 stycken protokollförda möten under året.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2024 hölls den 18 maj 2025. Närvarande på stämman var 6 av totalt 32 stycken hushåll varav samtliga var röstberättigade.

Under året har en extra föreningsstämma hållits den 12 oktober 2025. Den extra föreningsstämman hölls för att fatta beslut om att utse auktoriserade revisorn Mikael Sigvardsson, Adact Revisorer & Konsulter, för att granska kommande fusionsplan och övriga i fusionen förekommande handlingar samt upprätta eventuella yttranden med anledning av granskningen.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 60 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st.

Tillkommande medlemmar: 7 st.

Avgående medlemmar: 8 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -1 052 tkr (föregående års resultat -1 610 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 1 096 tkr för året (föregående år 538 tkr).

Föreningens likvida medel vid årets början var 1 121 tkr och är vid årets slut 2 033 tkr. Föreningens kassaflöde för året är därmed positivt med 912 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 641	2 688	2 341
Resultat efter finansiella poster	-1 052	-1 610	-1 638
Soliditet (%)	70,1	70,2	70,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	633	633	553
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 904	11 031	11 159
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 904	11 031	11 159
Sparande per kvm (kr/kvm)	295	181	309
Räntekänslighet (%)	17,2	17,7	19,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	2	1	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	91,0	89,0

Upplysning vid förlust

Årets förlust är hänförlig till föreningens avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet. Årets förlust anses därmed inte ha en direkt påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid minskat sparande i framtiden och följaktligen ökad förlust, kommer finansiering i första hand att ske genom avgiftshöjning för att säkerställa en bra likviditet för framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 361 000	467 774	-4 824 662	-1 609 832	98 394 280
Fond för yttre underhåll		164 287			164 287
Disposition yttre underhållsfond			-164 287		-164 287
Disposition av föregående års resultat:			-1 609 832	1 609 832	0
Årets resultat				-1 052 062	-1 052 062
Belopp vid årets utgång	104 361 000	632 061	-6 598 781	-1 052 062	97 342 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-6 434 494
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-164 287
årets förlust	-1 052 062
	-7 650 843

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 650 843
	-7 650 843

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 641 291	2 688 402
Övriga intäkter		6 654	2 367
		2 647 945	2 690 769
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-256 485	-247 029
Övriga kostnader	4	-330 999	-552 356
Personalkostnader	5	-19 713	-30 226
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 148 226	-2 148 226
		-2 755 423	-2 977 837
Rörelseresultat		-107 478	-287 068
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-944 610	-1 322 792
		-944 585	-1 322 764
Resultat efter finansiella poster		-1 052 063	-1 609 832
Resultat före skatt		-1 052 063	-1 609 832
Årets resultat		-1 052 062	-1 609 832

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 595 308	138 743 534
		136 595 308	138 743 534
Summa anläggningstillgångar		136 595 308	138 743 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 205	0
Övriga fordringar		10 992	7 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 571	215 039
		238 768	222 115
<i>Kassa och bank</i>		2 032 447	1 120 722
Summa omsättningstillgångar		2 271 215	1 342 837
SUMMA TILLGÅNGAR		138 866 523	140 086 371

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		104 361 000	104 361 000
Fond för yttre underhåll	7	632 061	467 774
		104 993 061	104 828 774

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-6 598 781	-4 824 661
Årets resultat		-1 052 062	-1 609 832
		-7 650 843	-6 434 493
Summa eget kapital		97 342 218	98 394 281

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	13 903 501
Summa långfristiga skulder		0	13 903 501

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	40 561 784	27 133 615
Leverantörsskulder		29 160	33 321
Övriga skulder		591 314	233 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 047	388 516
Summa kortfristiga skulder		41 524 305	27 788 589

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		138 866 523	140 086 371
--	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 052 062	-1 609 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 148 226	2 148 226
Betald skatt	-5 487	1 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 090 677	540 063
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-7 205	122 240
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 961	-199 801
Förändring av leverantörsskulder	-4 161	8 450
Förändring av kortfristiga skulder	311 707	-197 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 387 057	273 709
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-475 332	-475 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-475 332	-475 332
Årets kassaflöde	911 725	-201 623
Likvida medel vid årets början	1 120 722	1 322 345
Likvida medel vid årets slut	2 032 447	1 120 722

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	2 356 608	2 320 896
Debiterade förbrukningskostnader - Vatten	148 288	117 451
Justering försäljning, ej moms (upplupna vattenintäkter)	29 587	148 288
Bredband	96 000	96 000
Parkeringsavgifter - p-plats	10 808	5 767
	2 641 291	2 688 402

I föreningens årsavgift ingår sophämtning och parkering. Kostnaden för värme, hushållsel, VA, hemförsäkring och bredband ingår inte i årsavgiften.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Samfällighetsavgift	79 104	69 216
Renhållning	71 840	63 821
Fastighetsel	5 970	5 145
Försäkring	55 196	51 945
Ekonomisk förvaltning	44 375	45 875
Administration	0	4 894
Fastighetsskötsel	0	6 133
	256 485	247 029

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	177 876	265 741
Bredband	96 000	72 000
Programvaror	2 235	1 785
Datakommunikation	5 011	0
Inkassokostnader	340	0
Bankkostnader	2 636	1 950
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	5 514	1 791
Reparation och underhåll	20 077	37 080
Övriga fastighetskostnader	1 110	88 241
Advokat- och rättegångskostnader	0	66 700
Konsultarvoden	3 750	0
Övriga kostnader	16 450	17 068
	330 999	552 356

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	15 000	23 000
	15 000	23 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 713	7 226
	4 713	7 226
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 713	30 226

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 259 833	147 259 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 259 833	147 259 833
Ingående avskrivningar	-8 516 299	-6 368 073
Årets avskrivningar	-2 148 226	-2 148 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 664 525	-8 516 299
Utgående redovisat värde	136 595 308	138 743 534

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående avsättning	467 774	306 708
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	164 287	161 066
	632 061	467 774

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank - Rörlig ränta	2,468	2026-01-28	12 754 782	13 230 114
Swedbank - Rörlig ränta	2,468	2026-01-28	13 903 501	13 903 501
Swedbank - Fast ränta	1,330	2026-01-23	13 903 501	13 903 501
			40 561 784	41 037 116

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 780 000	42 780 000
	42 780 000	42 780 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hikmet Dilek Konduk
Ordförande

Peter Dariusz Anasiak
Ledamot

Ornilla Celik
Ledamot

Mikael Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yunus Bulduk
Revisor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba

769635-6380

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Tumba

Ornilla Celik