

Årsredovisning 2025

Brf The View

769630-9702



Välkommen till årsredovisningen för Brf The View

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande av medlemmarna utan begräsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 13 oktober 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 4 juli 2018. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2021.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är registrerad för moms gällande föreningens två hyresrättslokaler belägna på Augustendalsvägen 21.

Fastigheten

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Sicklaön 13:79, Nacka kommun. Ombyggnationen av föreningens hus påbörjades 2016 och slutfördes under 2019. Entreprenaden godkändes den 22 november 2019. Slutbesked erhöles den 1 april 2020.

Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och byggherren Nacka 13:79 JV AB ägde rum 2020-02-01 varmed föreningens ekonomiska verksamhet startade.

Garantin för första delen av fastighetens garantitid löpte ut den 15 april 2024. Besiktningsmöte genomfördes den 11 april 2024. Ett flertal garantiärenden kvarstår. Föreningens styrelse arbetar fortsättningsvis med dessa. Ansvarstiden ur ett garantiperspektiv för fastigheten löper till den 15 april 2029.

Föreningens gatuadresser är Augustendalsvägen 21, 23, 25, 27, 31, 33, 35 och 37 samtliga med postnummer 131 52 Nacka Strand.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:79 i Nacka med en tomtareal om 10 588 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Värdeår för fastighetsbeskattningsår är 2019. Information om taxeringsvärden

finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad omfattande, 44 690 kvm (BTA), 479 kvm (LOA) lokalyta samt 23 368 kvm (BOA) är bostadsyta. Två garageplan finns längst ner i fastigheten.

268 lägenheter fördelat på:

20	1 rum och kök
69	2 rum och kök
104	3 rum och kök
66	4 rum och kök
9	5 rum och kök

Garageplatser

245 parkeringsplatser för bilar varav 152 med möjlighet till elbilsladdning, infart vid Augustendalsvägen 37. Av dessa är 28 parkeringsplatser med nedfart via Torggaraget.

Föreningens andel i Torggaragets samfällighet är 1,3%. Föreningen har även 21 MC platser och 12 mopedplatser.

Styrelsens sammansättning

Håkan Ekengren	Ordförande, ledamot, 2026
Kennet Wilén	Vice ordförande, ledamot, 2027
Irene Färnström	Ledamot, 2026
Rose-Marie Johansson	Ledamot, 2026
Leticia Velazquez Diaz	Ledamot, 2026
Charlotta Lindberg Vikström	Ledamot, 2026
Jan B Larsson	Ledamot, 2026
Patrik Egervall	Suppleant, 2026
Kenneth Bergström	Suppleant, 2026
Åsa Gustavsson	Suppleant, 2026

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas för upp till 2 år enligt gällande stadgar.

Valberedning

Ida Isaksson, sammankallande samt Fredrik Tiderman och Anna-Karin Hedberg.

Firmateckning

Firma tecknas av 2 styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Tony Sjölund, Edlund & Partners	Auktoriserad revisor
Lars Holmström	Internrevisor
Thomas Kindblad	Suppleant internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma avhölls 22 maj 2025 på Fabrikören, Nacka Strand. Med 90 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under kalenderåret 2025 haft 13 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande.

Teknisk status

En underhållsplan färdigställdes under 2022 och ligger till grund för framtida underhåll. Styrelsen arbetar kontinuerlig med att uppdatera planen.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Inga planerade underhåll genomfördes under 2025

Planerade underhåll

2027 ● Vid behov 2027, byte av garageport A37

2028 ● Vid behov 2028, Skötsel av altangolv
Vid behov 2028, Renovering av tvättstugor

2030 ● Vid behov 2030, uppgradering av passersystem

Avtal med leverantörer

Bevakning	Avarn AB
Bredbandstjänster	Ownit Bredband AB
El	Nacka Energi
El	Fortum AB
Elbilsladdning	ChargeNode AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Kone AB
Kameraövervakning	AwiWo AB
Teknisk och Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Vatten & Avfall	Nacka Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Övergång till redovisningsprincip enligt K2 skedde 2020, vilket bland annat innebar övergång till avskrivningsregler som speglar ett drift och förvaltningskedde från ett byggnationsskede.

Årsavgifter

Den 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 2,5%. Årligen sker översyn av medlemsavgifterna med hänsyn till bedömd utveckling av driftkostnader, underhållsplan, ränteutveckling samt övriga påverkande faktorer. Ingen höjning genomfördes per den 1 januari 2026.

Förvaltning

Föreningen bytte 2024 teknisk förvaltare från Fastighetsägarnas Service Stockholm AB till Nabo AB. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen med Fastighetsägarnas Service Stockholm sa styrelsen upp i oktober 2024. Nytt avtal om föreningens ekonomiska förvaltning med Nabo AB gäller från 1

april 2025.

Övriga uppgifter

Föreningsaktiviteter under året

Likt föregående verksamhetsår har ett omfattande arbete bedrivits, avseende uppföljning av reklamationer, felanmälningar och garantifrågor gällande såväl fastighetens lägenheter som gemensamma utrymmen.

I samband med byggnationen vändes ventilationen åt fel håll. Utsläppet från fastigheten sker i de lufttorn som finns på grannfastighetens mark. I det servitut som reglerar ventilationen framgår att tornen endast får nyttjas för att ta in luft till fastigheten. Skanska arbetar nu med att rätta felet, vilket är ett omfattande arbete. Felet har inte påverkat boendeklimatet.

Ventilationsfelet är ett, av flera garantiärende som styrelsen löpande driver mot Skanska.

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna om pågående arbete och aktiviteter med mera via föreningens hemsida brftheview.se, via informationstavlor i trapphus entréer, via e-post till boende samt den facebook sida som finns för boende i föreningen.

Till stämman 2025 inkom 6 motioner med följande rubriker:

- Sanktionsavgift vid överträdelse av ordningsregler.
- Krisberedskap
- Buskbyte
- Uthyrning av p-platser till utomstående
- Vindlastskydd
- Avhjälpan vid värmeinstrålning

Styrelsen har en fortgående dialog med kommunen kring utvecklingen av Nacka Strands området. Styrelsen har även fördjupat samarbetet med de närliggande BRF föreningarna.

Föreningen har arrangerat två afterwork.

Styrelsen har arbetat med att utveckla föreningens rabatterbjudanden avseende restauranger och andra lokala företag i området.

Arbetet med föreningens aktivitetsrum pågår, men är försenat. Ventilation behöver byggas och planeras att genomföras i samband med att Skanska åtgärdar och vänder husets felaktigt byggda ventilation.

Föreningen har en trädgårdsgrupp bestående av medlemmar som hanterar

blomsterarrangemangen som är placerade utanför portarna.

Styrelsen har haft två öppna informationsmöten under verksamhetsåret.

Ett kajakförråd har etablerats.

En Beredskapsgrupp startades tillsammans med medlemmar för att utreda vilken omfattning. Föreningen kan bidra med krishantering av olika slag, beslut kring detta fastställs under 2026.

Uppgraderade hårdvara för bredband har installerats av Ownit.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 441(448) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare, 268 stycken. Under 2025 har det skett 25 (34) stycken överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av överlåtaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2025 var 58 800 kronor (57 300 kronor).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	25 008 639	24 148 000	22 199 000	20 340 000
Resultat efter fin. poster	-7 104 325	-6 554 677	-5 788 000	-6 612 000
Soliditet (%)	85	85	85	85
Taxeringsvärde	973 786 000	915 948 000	915 948 000	915 948 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	826	738	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	78	75	76
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 072	12 469	12 637	12 805
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 954	9 249	9 373	9 498
Sparande / kvm totalyta, kr	166	244	225	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	233	178	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,3	15	17	19

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 501 861 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett stort positivt kassaflöde från verksamheten om man exkluderar avskrivningar och planerat underhåll. Styrelsen bevakar föreningens sparande och avgiftsnivån för att säkerställa god finansiering av framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 681 940 000	-	-	1 681 940 000
Upplåtelseavgifter	6 171 500	-	-	6 171 500
Fond, yttre underhåll	9 414 087	-	4 000 000	13 414 087
Balanserat resultat	-24 592 695	-6 554 707	-4 000 000	-35 147 402
Årets resultat	-6 554 707	6 554 707	-7 104 325	-7 104 325
Eget kapital	1 666 378 185	0	-7 104 325	1 659 273 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-35 147 402
Årets resultat	-7 104 325
Totalt	-42 251 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 472 000
Balanseras i ny räkning	-46 723 727
	-42 251 727

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	25 008 640	24 159 870
Övriga rörelseintäkter	3	-217 284	553 417
Summa rörelseintäkter		24 791 356	24 713 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 808 859	-9 770 396
Övriga externa kostnader	9	-1 296 444	-2 095 183
Personalkostnader	10	-602 595	-542 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 348 832	-12 368 998
Summa rörelsekostnader		-25 056 730	-24 777 493
RÖRELSERESULTAT		-265 374	-64 206
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		323 677	604 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 162 628	-7 095 347
Summa finansiella poster		-6 838 951	-6 490 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 104 325	-6 554 707
ÅRETS RESULTAT		-7 104 325	-6 554 707

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 929 813 846	1 942 152 070
Maskiner och inventarier	13	15 009	25 617
Summa materiella anläggningstillgångar		1 929 828 855	1 942 177 687
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 929 828 855	1 942 177 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		373 288	138 503
Övriga fordringar	14	1 193 978	1 748 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 224 246	1 128 265
Summa kortfristiga fordringar		2 791 512	3 015 661
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 818 099	17 574 915
Summa kassa och bank		13 818 099	17 574 915
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 609 610	20 590 576
SUMMA TILLGÅNGAR		1 946 438 466	1 962 768 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 688 111 500	1 688 111 500
Fond för yttre underhåll		13 414 087	9 414 087
Summa bundet eget kapital		1 701 525 587	1 697 525 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 147 402	-24 592 695
Årets resultat		-7 104 325	-6 554 707
Summa fritt eget kapital		-42 251 727	-31 147 402
SUMMA EGET KAPITAL		1 659 273 860	1 666 378 185
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	222 208 750	170 935 000
Övriga långfristiga skulder		219 500	219 500
Summa långfristiga skulder		222 428 250	171 154 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	59 895 000	120 445 000
Leverantörsskulder		822 896	1 702 213
Skatteskulder		0	32 391
Övriga kortfristiga skulder		67 102	54 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 951 357	3 001 778
Summa kortfristiga skulder		64 736 355	125 235 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 946 438 466	1 962 768 263

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-265 374	-64 206
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	12 348 832	12 368 998
	12 083 458	12 304 792
Erhållen ränta	323 677	604 846
Erlagd ränta	-7 125 004	-6 838 551
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 282 131	6 071 087
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-269 431	-384 341
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 153	-701 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 025 853	4 985 008
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-9 276 250	-3 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 276 250	-3 920 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 250 397	1 065 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 242 534	18 177 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	14 992 137	19 242 534

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf The View är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har bytt förvaltare under året och bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen och balansräkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 - 20,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	16 961 506	16 569 194
Hysesintäkter, lokaler	960 186	931 506
Hysesintäkter, p-platser	3 783 872	3 746 442
Övriga intäkter	518 651	146 217
Kabel-TV/Bredband	749 680	769 912
Intäktsreduktion	-4 050	0
Vatten	805 290	796 896
El	1 191 502	1 158 339
Värme	42 003	41 364
Summa	25 008 640	24 159 870

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-217 284	553 417
Summa	-217 284	553 417

Bortbokning av äldre fordran har gjort att utfallet blivit negativt för 2025.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	328 379	219 402
Besiktning och service	658 232	674 420
Städning	418 676	115 977
Trädgårdsarbete	91 559	280 793
Snöskottning	63 257	161 021
Övrigt	67 193	52 171
Summa	1 627 296	1 503 784

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	98 688	99 874
Bostäder	142 935	52 007
Bostäder VVS	28 264	0
Lokaler	0	15 053
Tvättstuga	21 874	14 261
Trapphus/port/entr	20 449	85 092
Källarutrymmen	994	0
Soprum/miljöanläggning	50 969	0
Dörrar och lås/porttele	106 369	50 840
Övriga gemensamma utrymmen	55 328	194 700
VA	289 018	18 838
Värme	14 587	6 603
Ventilation	70 064	105 203
El	35 708	56 974
Hissar	191 365	21 283
Tak	2 738	7 264
Fönster	11 106	3 414
Balkonger	8 187	0
Gård/markytor	53 005	0
Garage och p-platser	36 439	0
Försäkringsärende/vattenskada	92 906	21 077
Summa	1 330 992	752 482

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	-0	0
Trapphus/port/entré	-0	0
Summa	-1	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	2 208 224	2 103 482
Uppvärmning	1 863 072	1 768 118
Vatten	1 606 989	1 679 147
Sophämtning	516 361	423 328
Summa	6 194 645	5 974 076

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	1 798	36 255
Fastighetsförsäkringar	301 406	310 773
Tomträttsavgälder	0	1 118
Bredband/Kabeltv	632 660	613 888
Arvode teknisk förvaltning	317 035	169 944
Samfällighet	43 547	48 596
Fastighetsskatt	359 481	359 480
Summa	1 655 927	1 540 055

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	331 856	630 741
Förbrukningsmaterial	11 924	9 060
Juridiska kostnader	247 188	24 575
Revisionsarvoden	83 175	67 903
Ekonomisk förvaltning	233 227	251 411
Förvaltningsarvoden	323 513	896 685
Konsultkostnader	65 560	214 809
Summa	1 296 444	2 095 183

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	462 776	415 099
Sociala avgifter	139 819	127 816
Summa	602 595	542 915

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	1 637	9 741
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7 160 991	7 085 606
Summa	7 162 628	7 095 347

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 001 964 573	2 001 861 365
Rättning från ÅR 2023	0	103 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 001 964 573	2 001 964 573
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 812 503	-47 371 068
Rättning från ÅR 2023	0	-103 207
Årets avskrivning	-12 338 224	-12 338 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-72 150 727	-59 812 503
Utgående restvärde enligt plan	1 929 813 846	1 942 152 070
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>803 721 991</i>	<i>803 721 991</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	769 000 000	689 000 000
Taxeringsvärde mark	204 786 000	226 948 000
Summa	973 786 000	915 948 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 628	252 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 628	252 628
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-227 011	-196 240
Årets avskrivning	-10 608	-30 771
Utgående ackumulerad avskrivning	-237 619	-227 011
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 009	25 617

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 947	14 873
Skattefordringar	2 992	66 080
Övriga fordringar	0	285 934
Fastighetsägarna klientmedelskonto	0	1 382 005
Nabo Klientmedelskonto	1 174 039	0
Summa	1 193 978	1 748 892

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743 602	668 819
Fastighetsskötsel	89 081	0
Städning	113 648	0
Försäkringspremier	230 274	459 446
Förvaltning	47 641	0
Summa	1 224 246	1 128 265

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-02-03	2,91 %	55 668 750	62 000 000
Nordea Hypotek	2026-02-05	2,33 %	55 500 000	55 825 000
Nordea Hypotek	2029-01-17	1,06 %	46 935 000	49 555 000
SBAB	2032-02-12	1,87 %	62 000 000	62 000 000
SBAB	2027-09-10	3,96 %	62 000 000	62 000 000
Summa			282 103 750	291 380 000
Varav kortfristig del			59 895 000	120 445 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 260 128 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 928	140 608
El	292 133	285 140
Uppvärmning	247 329	224 923
Utgiftsräntor	543 214	505 590
Vatten	164 368	0
Löner	447 000	420 053
Sociala avgifter	140 000	120 000
Förutbetalda avgifter/hyror	1 894 385	1 305 464
Summa	3 951 357	3 001 778

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2026 måste samtliga bostadsrättsföreningar tillämpa K3, BFNAR 2012:1, i stället för K2. Den största förändringen är en uppdelning av fastigheten i komponenter och avskrivning utifrån livslängden för respektive komponent samt att utbyte av komponenter framöver redovisas i balansräkningen i stället för i resultaträkningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Nacka



Håkan Ekengren

Eva Charlotte Lindberg Vikström
Styrelseledamot



Håkan Ekengren
Ordförande



Irene Färnström
Styrelseledamot



Jan Bruno Larsson
Styrelseledamot



Kenneth Wilén
Styrelseledamot



Leticia Velasquez Diaz
Styrelseledamot

Rose-Marie Johansson
Styrelseledamot

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



Lars Holmström
Internrevisor



Edlund & partners
Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577352753

Dokument

ÅR 2025- Brf the View
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-06 16:24:49 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2026-05-07 21:09:43 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)
tony.sjolund@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink that reads 'Tony Sjölund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY SJÖLUND"
Signerade 2026-05-07 20:42:55 CEST (+0200)

Lars Holmström (LH)
larsg.h@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Lars Holmström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Holmström"
Signerade 2026-05-07 21:09:43 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577352753

Irene Färnström (IF)
irenetheview@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irene Elisabeth Färnström"
Signerade 2026-05-07 08:44:54 CEST (+0200)

Rose-Marie Johansson (RJ)
rosemarietheview@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROSE-MARIE JOHANSSON"
Signerade 2026-05-06 16:32:33 CEST (+0200)

Håkan Ekengren (HE)
hakanview@gmail.com



Håkan Ekengren

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN EKENGREN"
Signerade 2026-05-06 18:24:01 CEST (+0200)

Eva Charlotte Lindberg Vikström (ECLV)
lottalindbergvikstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Charlotte Lindberg Vikström"
Signerade 2026-05-06 17:06:48 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577352753

Kenneth Wilén (KW)
kenneth.theview@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kenneth Wilén', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH WILÉN"
Signerade 2026-05-07 20:37:30 CEST (+0200)

Jan Bruno Larsson (JBL)
janblarsson@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Bruno Larsson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Bruno Larsson"
Signerade 2026-05-06 22:22:48 CEST (+0200)

Leticia Velasquez Diaz (LVD)
leticia.velasquez71@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leticia Velasquez Diaz', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Leticia Velasquez Diaz"
Signerade 2026-05-06 18:19:05 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf The View, org.nr 769630-9702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The View för år 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf The View för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ort och dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Edlund & Partners AB



Tony Sjölund
Auktoriserad revisor



Lars Holmström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577352184

Dokument

RB 2025- Brf The View
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2026-05-07 20:39:47 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2026-05-07 21:13:08 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)
tony.sjolund@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink that reads 'Tony Sjölund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY SJÖLUND"
Signerade 2026-05-07 20:41:13 CEST (+0200)

Lars Holmström (LH)
larsg.h@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink that reads 'Lars Holmström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Holmström"
Signerade 2026-05-07 21:13:08 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577352184

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

