

Årsredovisning

för

Brf Utkiken i Gröndal

716422-0209

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Utkiken i Gröndal intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

den 21 april 2026

Magnus Aldorsson Ordförande Brf Utkiken i Gröndal

Styrelsen för Brf Utkiken i Gröndal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 maj 2022.

Föreningen antog nya stadgar och de blev fastställd på mötet 241020. Stadgarna är skickade till bolagsverket för registrering.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Akterspegeln 24, Stockholms kommun 2005. Byggnadsentreprenören NCC uppförde byggnaden under 2002-2004. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 87 bostadsrätter samt en övernattningslägenhet. Den totala boytan är 6 604 kvm. Föreningen disponerar 48 parkeringsplatser, varav 41 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök

29 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 724 kr/lägenhet under 2025.

Fastighetsskatt lokaler är för närvarande 1% av dess taxeringsvärde. Under 2025-2027.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 279 936 000 kronor, varav byggnadsvärde 161 936 000 kr och markvärde 118 000 000 kr. Värdeår 2004.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsförvaltningen har utförts av AB Rubin Facilitetsservice.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen för föreningens verksamhet registrerades av Bolagsverket den 21 augusti 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras med minst 0,3% av taxeringsvärde för föreningens hus enligt stadgarna. Avsättning enligt underhållsplanen föreslås med 368 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not i tilläggsupplysningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 6 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magnus Aldorsson	Ordförande
	Gunilla Ho	Kassör
	Susanne Sjöblom	
	Signe Wirdby	
	Mikael Ålund	
Suppleanter	Tobias Hylander	
	Felix Garavito	
	Anna Olsén	
	Ronnie Pettersson	

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

Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Katarina Nyberg
Revisionsbyrå HQV

Valberedning

Per Stübler
Matilda Dominique
Louise Nordqvist (Sammankallande)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutbetalt extra lånet som togs för att bland annat finansiera bergvärme och vissa takfönster.
- Uppdaterat underhållsplan
- Övergått till K3 redovisnings-regelverk från och med 2025, enligt lag från 2026.
- Byte av entreprenör för hämtning av sorterat avfall i våra miljörum. Upphandling har skett för bättre pris och utförande. Tidigare entreprenör PreZero, ny entreprenör Wasteless AB. Bytet sker under januari 2026
- Byte av entreprenör för lokalvård av fastighet för bättre pris efter upphandling, Tidigare entreprenör Maxpoint, ny entreprenör är FilTeo AB. Bytet sker januari 2026
- I december 2025 bytte föreningen försäkringbolag så inför 2026 är fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.
- Slipat och målat om takfot och rör vid takfot.
- Slipat och lackat entredörrar i trä.
- Bytt understyrning i alla hissar (port 5, 7, 9 och 11)
- Justerat korgdörrar i alla hissar (port 5, 7, 9 och 11).
- Stockholm Vatten och Avfall har bytt ut vattenmätarna som finns i källarplan vid port 11. Nästa byte sker år 2030.
- Byte av relä för belysning i det övre garaget
- Byte av ny kopplingsplint på hiss i port 11
- Byte av styrkort och tilläggskort i det övre garaget.
- Byte av omvandlare till ventilationen till det övre garaget
- Målning av parkeringslinjer inomhus och utomhus parkeringsplatser.
- Fortsatt utbyte av armatur till LED i garagen, Slutförs under 2026.
- Årlig service av våra garageportar
- Årlig service av brandgasventilation och kontroll av brandsläckare
- Årlig plockning av måsagg
- Årlig besiktning av hissar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 137 (139) medlemmar. Under året har 11 (11) medlemmar tillträtt samt 13 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (8) antal överlåtelser. Snittpris överlåtelser 80 678 (82 234) kr/kvm. 2 (3) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 191	7 170	6 333	5 742
Resultat efter finansiella poster	-744	-165	-1 519	-1 189
Soliditet (%)	76,38	75,77	75,39	76,45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	961	960	844	763
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 186	7 488	7 615	7 300
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 121	8 464	8 607	8 250
Sparande per kvm (kr/kvm)	269	264	181	181
Räntekänslighet (%)	8,45	8,82	10,20	10,82
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	185	241	261
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,14	88,19	83,48	87,62

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader vilka inte är likviditetspåverkande. Tidigare utfört underhåll som inte har kunnat tagits upp för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan planerar föreningen att finansiera kommande underhåll genom en kombination av följande åtgärder, sänka amorteringstakten av lån, ta upp nytt lån, justera årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 083 000	18 787 000	1 454 195	-9 537 071	-164 631	179 622 493
Disposition av föregående års resultat			356 750	-521 381	164 631	0
Årets resultat					-744 119	-744 119
Belopp vid årets utgång	169 083 000	18 787 000	1 810 945	-10 058 452	-744 119	178 878 374

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 058 452
årets förlust	-744 119
	-10 802 571

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	485 000
av fonden ianspråktas	-331 085
i ny räkning överföres	-10 956 486
	-10 802 571

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 190 749	7 170 461
Övriga rörelseintäkter		38 799	53 739
Summa rörelseintäkter		7 229 548	7 224 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 347 564	-2 990 002
Övriga externa kostnader	4	-414 753	-408 281
Personalkostnader	5	-274 051	-268 164
Avskrivningar		-2 423 981	-2 014 794
Summa rörelsekostnader		-6 460 349	-5 681 241
Rörelseresultat		769 199	1 542 959
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 964	55 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 552 282	-1 762 943
Summa finansiella poster		-1 513 318	-1 707 590
Resultat efter finansiella poster		-744 119	-164 631
Årets resultat		-744 119	-164 631

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	231 148 103	233 572 084
Summa materiella anläggningstillgångar		231 148 103	233 572 084
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	106 560	106 560
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 560	106 560
Summa anläggningstillgångar		231 254 663	233 678 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 400	0
Övriga fordringar	8	927 984	555 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	395 804	387 902
Summa kortfristiga fordringar		1 330 188	943 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 595 583	2 446 763
Summa kassa och bank		1 595 583	2 446 763
Summa omsättningstillgångar		2 925 771	3 390 406
SUMMA TILLGÅNGAR		234 180 434	237 069 050

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

187 870 000

187 870 000

Fond för yttre underhåll

1 810 945

1 454 195

Summa bundet eget kapital

189 680 945

189 324 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 058 452

-9 537 071

Årets resultat

-744 119

-164 631

Summa fritt eget kapital

-10 802 571

-9 701 702

Summa eget kapital

178 878 374

179 622 493

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

16 513 000

Summa långfristiga skulder

0

16 513 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

53 633 317

39 380 317

Förskott från kunder

600

600

Leverantörsskulder

247 940

349 106

Skatteskulder

370 078

357 973

Övriga skulder

4 977

1 651

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 045 148

843 910

Summa kortfristiga skulder

55 302 060

40 933 557

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

234 180 434

237 069 050

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-744 119	-164 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 423 981	2 014 794
Förändring skatteskuld/fordran	12 105	9 737

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 691 967 1 859 901

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-125 864	273 027
Förändring av kortfristiga skulder	103 398	-319 379

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 669 501 1 813 549

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 260 000	-948 210
---	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 260 000 -948 210

Årets kassaflöde

-590 499 865 339

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 925 934	2 060 596
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 335 435	2 925 935

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Värme	80 år
Stammar VA	58 år
Fasad	48 år
El	48 år
Balkonger	48 år
Takfönster	48 år
Hissar	29 år
Fönster	28 år
Ventilation	28 år
Styr-®lerenhet	24 år
Yttertak papp	23 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 037 647	6 037 647
P-plats och garage	671 687	675 755
Övernattnings-/gästlägenhet	72 140	67 510
Vatten, vidarefakturerat Gröndalsterassen se not 3	97 447	86 672
El, aviserat till medlemmar se not 3	311 108	301 916
Hysesint, övr objekt ej moms	720	960
	7 190 749	7 170 460

I årsavgiften ingår el (efter individuell förbrukning), vatten, värme, bredband samt tv.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	95 898	71 001
Trädgårdsskötsel	88 782	78 784
Städkostnader	139 477	136 061
Snöröjning/sandning	2 100	26 007
Serviceavtal	47 574	48 925
Hisskostnader	23 503	22 975
Portkostnader	81 809	15 761
Gemensamhetsanläggning	8 366	12 523
Reparationer	110 982	232 138
Hissreparationer	163 881	23 950
Underhåll	341 704	117 250
El*	798 222	710 774
Värme	296 345	290 727
Vatten och avlopp*	367 339	375 928
Avfallshantering	185 075	195 312
Kabel-tv	141 684	140 996
Bredband	208 669	187 744
Systematiskt brandskyddsarbete	107 210	160 300
Försäkringskostnader	127 174	126 673
Förbrukningsmaterial	7 421	16 172
Myndighetskrav	4 350	0
	3 347 565	2 990 001

*I el abonnemang ingår medlemmarnas förbrukning vilket aviseras samt vattenabonnemang som vidarefaktureras grannföreningen Gröndalsterassen som delar vattenförsörjning, se not 2.

Föreningens kostnad el	451 460	408 858
Föreningens kostnad vatten	269 892	289 256

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	39 360	38 920
Fastighetsavgift	149 988	141 810
Telefoni	25 030	26 111
Fastigetsavg/skatt justering tidigare år	-44	80
Hemsida	3 854	4 499
Porto	0	6 117
Föreningsgemensamma kostnader	3 518	1 465
Revisionsarvode	22 506	28 750
Ekonomisk förvaltning	142 121	127 003
Bankkostnader	2 200	3 647
Underhållsplan	15 034	14 555
Serviceavgift till branschorganisation	5 773	5 681
Avgifter Bolagsverket	900	800
Kreditupplysning	1 412	1 362
Övriga poster	3 101	7 481
	414 753	408 281

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	208 531	206 280
Sociala avgifter på arvoden	65 520	61 884
	274 051	268 164

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 881 510	143 881 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 881 510	143 881 510
Ingående avskrivningar	-20 309 426	-18 294 632
Årets avskrivningar	-2 423 981	-2 014 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 733 407	-20 309 426
Redovisat värde mark	110 000 000	110 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	110 000 000	110 000 000
Utgående redovisat värde	231 148 103	233 572 084
Taxeringsvärden byggnader	161 936 000	157 892 000
Taxeringsvärden mark	118 000 000	137 000 000
	279 936 000	294 892 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
*Telge Energi Vind Ek.förening 333 andelar á 320 kr	106 560	106 560
	106 560	106 560

*Varje andel motsvarar 100 kWh el per år till av styrelsen för Telge Energi Vind fastställt tillverkningspris, f.n. 19 öre/kWh exklusive elcertifikat, energiskatt och moms.

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	181 539	76 570
Avräkningskonto förvaltare	739 852	479 171
Fordran dubbel bet	6 593	0
	927 984	555 741

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Alantic Security AB	5 326	6 265
Serviceavtal hiss	8 075	7 880
Telia	9 140	0
Försäkring	76 100	127 174
Fastum AB	27 865	0
Vi rengör Sverige	15 583	0
Banhof	12 788	67 425
Infometric AB	10 405	0
Tele2	35 985	35 421
Upplupen intäkt vattendebitering	97 447	86 673
Upplupen intäkt el-avgifter	26 382	35 654
Upplupen intäkt övernattningsslgh	26 235	18 450
Upplupen intäkt kajak	180	0
Upplupen intäkt tvättstuga	3 320	2 960
BRF Net	705	0
Upplupna ränteintäkter	40 268	0
	395 804	387 902

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,233	2026-06-05	19 075 317	19 075 317
Stadshypotek	2,253	2026-06-02	8 415 000	8 415 000
Stadshypotek	2,239	2026-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,690	2026-03-30	7 913 000	8 113 000
Stadshypotek	3,750	2026-06-30	8 230 000	8 400 000
Stadshypotek			0	1 890 000
			53 633 317	55 893 317
Kortfristig del av långfristig skuld			53 633 317	39 380 317

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 2 400 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: kr 53 633 317 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	64 694	59 096
Upplupna styrelsearvoden	156 093	156 093
Beräknade upplupna sociala avgifter	50 278	50 278
Beräknat arvode för revision	35 000	38 000
Förutbetalda avgifter och hyror	542 000	295 534
Fastighetsel	108 063	118 148
Fjärrvärme	29 907	27 392
Avfallskostnader	26 405	25 069
Städning	12 344	11 657
Reparation	-365	0
Vatten och avlopp	20 729	62 644
	1 045 148	843 911

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Årsredovisningen har beslutats 30 mars 2026

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Aldorsson

Gunilla Ho

Susanne Sjöblom

Signe Wirdby

Mikael Ålund

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

HQV Stockholm

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Utkiken_Gröndal.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-07 15:11:42

Dokumentet är undertecknat av:

	Gunilla Ho (19690517XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-01 08:49:21
	SARA KATARINA NYBERG (19781018XXXX) Revisor	2026-04-07 15:11:42
	MAGNUS ALDORSSON (19690505XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-30 21:37:00
	Mikael Ålund (19630704XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-30 14:48:36
	SUSANNE SJÖBLOM (19680402XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-06 18:50:55
	SIGNE WIRDBY (19870329XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 20:37:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Utkiken_Gröndal.pdf (234936 byte)

B311E978E19921E8644C6CEC6113BB5A0F74BBC38B511B2000032131D23E342B83E443996E862B5E65F5
C416236A46704F2E33F64C37D95777725C4F5B349250

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTKIKEN, GRÖNDAL
Org.nr 716422-0209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTKIKEN, GRÖNDAL för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTKIKEN, GRÖNDALs 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTKIKEN, GRÖNDAL 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTKIKEN, GRÖNDAL enligt god revisorssed i Sverige och 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga

för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:11

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg • 07.04.2026 15:09

DOCUMENT ID:

ByQWMyZh-x

ENVELOPE ID:

ryfbfFM3Wg-ByQWMyZh-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTKI
KEN, GRÖNDAL 2025-12-31 (2).pdf

2 pages

SHA-512:

9a3fe6719b98cca9c13899f393a4c2965d538829510f9b
c097a6a87aca0e5e5d936927a0eb87dc23265321fa526c
111f7bc8bc267b543f0c3efcd5f7c513584a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	07.04.2026 15:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	07.04.2026 15:11	Low	IP: 20.91.223.119

* 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

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

 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