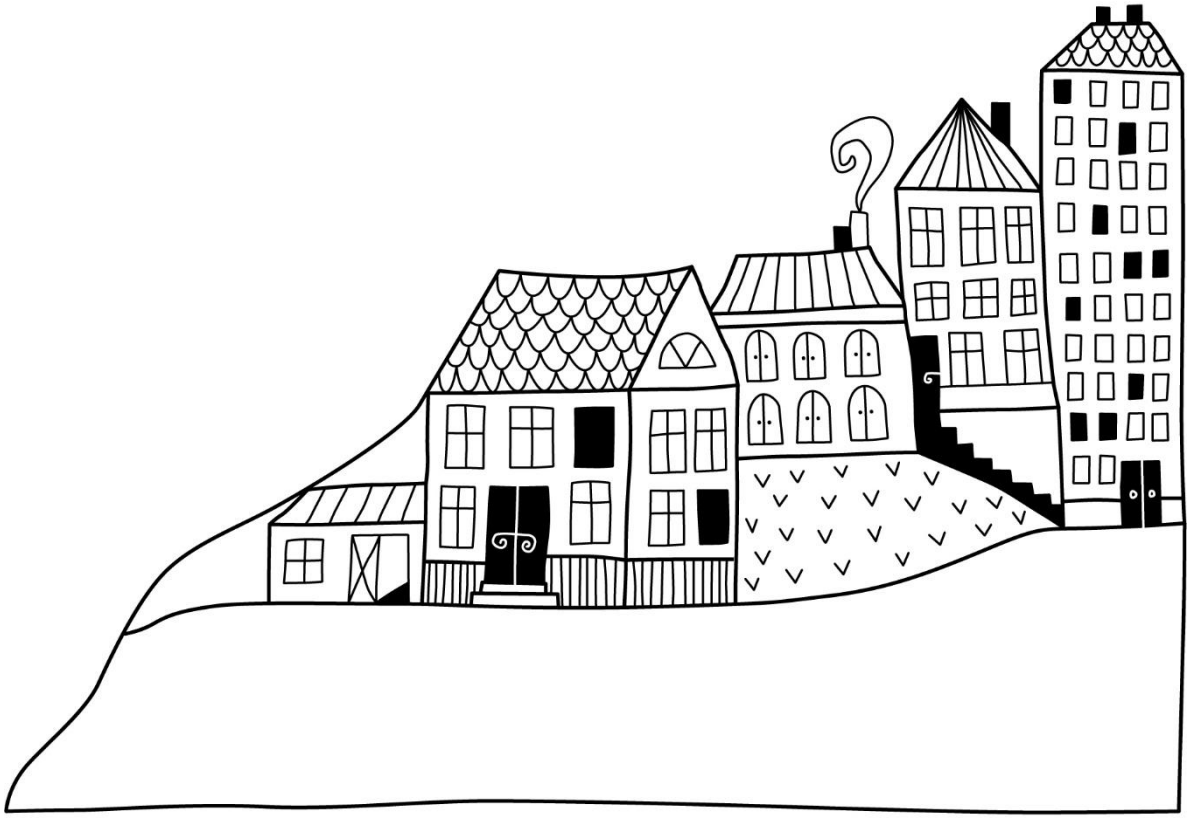
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Överblicken
Org nr: 7696016794

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Överblicken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 149 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Överblicken 1 med adress Bredablicksvägen 9, 11 ,13 och 15 i Lidingö kommun.

Fastighetsbeteckning: Överblicken
Nybyggnadsår: 1946
Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

I försäkringen ingår tilläggsförsäkring av styrelsen genom ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	**Antal**
2 rok	9
3 rok	21
4 rok	17
>5 rok	1
Summa	**48**

Dessutom tillkommer

Användning	**Antal**
Antal lokaler	3
Antal garage	9
Antal p-platser	16

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Energi Montage AB	Bergvärmesystem
BGS Fastighetsservice	Städning och trädgårdsarbeten
Cupola	Brandsäkerhet
Energibevakning	Teknisk fastighetsförvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 175 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningen har sedan föreningen bildades arbetat med en upprättad underhållsplan. Denna underhållsplan genomgick en större revision 2020 och den sträcker sig nu till 2070.

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Alla balkongplattor och räcken byts ut	2005	
Taket på hus nr 15 renoveras med nya betongpannor	2007	
Stambyte kök & badrum	2007-2011	Färdigställt 2011
Nya elstigare till lägenheterna och nya elcentraler	2011	
Fasaderna tilläggsisoleras och putsas	2011	
Taken på hus 9,11,13 renoveras med nytt lertegel	2011	Nya hängrännor och stuprör monteras
Nya skorstenspipor som separerar rökkanaler och frånluftsventilation	2011	Alla rökkanaler är tätade
Montering av rökgasfläktar till alla öppna spisars rökkanaler	2012	
Byte värmekulvertar samt byte av befintliga avloppsstammar i källarplan och markplan	2013	
Renovering av trapphus installerat nya portar med bricksystem	2015	
Renovering av tvättstuga och källargångar	2015	
Installerat postboxar	2015	
Renovering av bastu och duschrum	2016	
Installerat bergvärme & drämerat runt husen	2018	
Genomfört elrevision av elstigare	2018	
Installerat fiber i alla lägenheter	2018	
Renovering av 9 st garagedörrar	2020	
Fönsterrenovering	2020	Installerat energiglas i innanfönstret samt bytt ut till nya anslutningslister i fönstren
Ny utebelysning fasad och trädgård	2020	
Energioptimering	2021	Byte stamregleringsventiler, byte till EMA-nipplar på radiatorer och byte av radiatorventiler
Spolning avlopp i samtliga lägenheter	2022	
Byte av elservis	2023	
OVK samt åtgärd av samtliga nedslag i lägenheter och allmänutrymmen från OVK	2023	
Byte frånluftsfläktar i samtliga 4 huskroppar	2023	
Byte torktumlare och torkaggregat i tvättstugan	2023	
Besiktning av fönster	2024	Besiktning 2 år efter färdigställande
Besiktning av installation EMA-n	2024	Besiktning 2 år efter färdigställande
Byte fönster, repade fönster byts till kulturglas	2024	
Byte elservis	2025-2027	Förestående underhållsåtgärd

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Wirsén	Ordförande	
Anna Sinander	Ledamot	
Martin Carlberg	Ledamot	
Caroline Carmstad Hultqvist	Ledamot	
Christian Ekberg	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Nordström	Suppleant	
Magnus Hedlund	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Jönsson	Revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 484	2 460	2 369	2 388	2 373
Resultat efter finansiella poster*	−970	−1 071	−1 271	−1 077	−3 246
Soliditet %*	78	78	78	76	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	87	90	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	695	695	665	663	675
Energikostnad kr/kvm*	192	233	271	243	-
Sparande kr/kvm*	42	53	−49	10	-
Skuldsättning kr/kvm*	4 803	4 815	4 819	5 388	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 198	5 211	5 215	5 832	-5 943
Räntekänslighet %*	7,5	7,5	8,0	9,0	-

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 09222115557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 836 851	13 499 619	0	410 000	−22 835 299	−1 071 185
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−1 071 185	1 071 185
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						−970 468
Vid årets slut	**72 836 851**	**13 499 619**	**0**	**410 000**	**−23 906 484**	**−970 468**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−23 906 484
Årets fondreservering enligt stadgarna	−68 500
Årets resultat	−970 468
Summa	**−24 945 452**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 24 945 452**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 484 035	2 460 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 260	46 532
Summa rörelseintäkter		**2 485 295**	**2 506 743**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 455 136	−1 696 073
Övriga externa kostnader	Not 5	−204 841	−202 203
Personalkostnader	Not 6	−148 164	−150 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 119 837	−1 119 837
Summa rörelsekostnader		**−2 927 977**	**−3 168 717**
Rörelseresultat		**−442 681**	**−661 974**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		670	6 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		−528 457	−415 861
Summa finansiella poster		**−527 787**	**−409 210**
Resultat efter finansiella poster		**−970 468**	**−1 071 185**
Årets resultat		**−970 468**	**−1 071 185**

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	78 064 526	79 184 362
Summa materiella anläggningstillgångar		**78 064 526**	**79 184 362**
Summa anläggningstillgångar		**78 064 526**	**79 184 362**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 570	7 140
Övriga fordringar		6 426	409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	77 259	55 528
Summa kortfristiga fordringar		**85 255**	**63 077**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 525 476	1 017 631
Summa kassa och bank		**1 525 476**	**1 017 631**
Summa omsättningstillgångar		**1 610 731**	**1 080 708**
Summa tillgångar		**79 675 257**	**80 265 071**

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 336 470	86 336 470
Fond för yttre underhåll		478 500	410 000
Summa bundet eget kapital		**86 814 970**	**86 746 470**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−23 974 983	−22 835 299
Årets resultat		−970 468	−1 071 185
Summa fritt eget kapital		**−24 945 452**	**−23 906 483**
Summa eget kapital		**61 869 518**	**62 839 987**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	17 050 623	17 091 671
Leverantörsskulder		121 372	63 225
Skatteskulder		6 931	6 729
Övriga skulder	Not 11	142 504	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	484 309	263 459
Summa kortfristiga skulder		**17 805 738**	**17 425 084**
Summa eget kapital och skulder		**79 675 257**	**80 265 071**

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−442 681	−661 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 119 837	1 119 837
	677 156	**457 862**
Erhållen ränta	670	6 651
Erlagd ränta	−407 456	−415 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**270 369**	**48 652**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−22 177	442 260
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	300 701	−450 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**548 893**	**40 653**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−41 048	0
Upptagna lån	0	−14 979
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−41 048**	**−14 979**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	507 845	25 674
Likvida medel vid årets början	1 017 631	991 958
Likvida medel vid årets slut	1 525 476	1 017 631

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år
Markanläggning	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 281 236	2 281 236
Hyror, lokaler	37 740	27 595
Hyror, garage	92 517	106 272
Hyror, p-platser	57 658	39 195
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	−3 300
Övriga ersättningar	14 883	7 926
Fakturerade kostnader	0	1 287
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Summa nettoomsättning	**2 484 036**	**2 460 211**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 260	46 532
Summa övriga rörelseintäkter	**1 260**	**46 532**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−140 781
Reparationer	−174 885	−46 282
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−97 350	−88 959
Försäkringspremier	−39 187	−60 678
Kabel- och digital-TV	−28 101	−46 343
Systematiskt brandskyddsarbete	−10 598	−9 754
Serviceavtal	−5 307	0
Sotning	0	−8 690
Snö- och halkbekämpning	−53 976	−80 900
Förbrukningsinventarier	−20 001	−15 068
Fordons- och maskinkostnader	−199	0
Vatten	−110 493	−132 424
Fastighetsel	−569 382	−693 922
Sophantering och återvinning	−111 268	−49 146
Förvaltningsarvode drift	−234 388	−323 126
Summa driftskostnader	**−1 455 136**	**−1 696 073**

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−89 480	−116 001
Lokalkostnader	−250	0
IT-kostnader	−5 165	−4 905
Arvode, yrkesrevisorer	−27 500	−30 000
Övriga förvaltningskostnader	−12 100	−20 140
Kreditupplysningar	−9 431	−833
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 017	−1 433
Telefon och porto	−10 814	−8 358
Medlems- och föreningsavgifter	0	−6 090
Konsultarvoden	−31 500	0
Bankkostnader	−5 316	−1 746
Övriga externa kostnader	−1 268	−12 697
Summa övriga externa kostnader	**−204 841**	**−202 203**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−112 360	−114 598
Övriga personalkostnader	−500	0
Sociala kostnader	−35 304	−36 007
Summa personalkostnader	**−148 164**	**−150 605**

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	69 980 680	69 980 680
Mark	21 820 961	21 820 961
Markanläggning	133 681	133 681
	91 935 322	**91 935 322**
Årets anskaffningar		
Mark	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**91 935 322**	**91 935 322**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−12 662 221	−11 549 069
Markanläggningar	−88 738	−82 054
	−12 750 959	**−11 631 123**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 113 153	−1 113 153
Årets avskrivning markanläggningar	−6 684	−6 684
	−1 119 837	**−1 119 837**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−13 870 796**	**−12 750 959**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**78 064 526**	**79 184 362**
Varav		
Byggnader	56 205 306	57 318 458
Mark	21 820 961	21 820 961
Markanläggningar	38 259	44 943

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 440	26 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 819	22 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 709
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**77 259**	**55 528**

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	303 756	249 018
Transaktionskonto	1 221 720	768 614
Summa kassa och bank	**1 525 476**	**1 017 631**

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	17 050 623	17 091 671
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**17 050 623**	**17 091 671**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,505 %	2026-05-12	2 133 030	0	21 440	2 100 870
SBAB	2,75 %	2026-11-19	2 475 000	0	0	2 475 000
SBAB	2,75 %	2026-11-17	2 483 641	0	0	2 483 641
SBAB	2,90%	2026-08-17	2 500 000	0	2 200	2 495 556
SBAB	2,90%	2026-08-17	2 500 000	0	2 200	2 495 556
SBAB	3,05%	2026-05-11	5 000 000	0	0	5 000 000
Summa			**17 091 671**	**0**	**14 979**	**17 050 623**

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	136 219	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	6 284	0
Summa övriga skulder	**142 504**	**0**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	121 001	0
Upplupna elkostnader	71 792	77 658
Upplupna vattenavgifter	22 227	15 021
Upplupna kostnader för renhållning	15 025	35 095
Upplupna revisionsarvoden	55 000	27 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 203	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 061	108 186
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**484 309**	**263 459**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-06-10

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den digitala signaturen.

Kristian Wirsén	Anna Sinander
Christian Ekberg	Caroline Carmstad Hultqvist
Martin Carlberg	

Min revisorsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen

Tomas Jönsson
Revisor

Dokument-ID 092221155557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

BRF Överblicken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Överblicken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Dokument-ID 09222115557580718785 Signerat KW, AS, CE, CC, MC, TJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580718785

Dokument

Överblicken Årsredovisning 2025 260611
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-06-11 15:43:09 CEST (+0200) av Carolin Hellund (CH)
Färdigställt 2026-06-15 19:33:11 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Kristian Wirsén (KW)
christianwirsen@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTIAN WIRSÉN"
Signerade 2026-06-15 16:16:08 CEST (+0200)

Anna Sinander (AS)
sinanderanna@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA SINANDER"
Signerade 2026-06-12 07:07:20 CEST (+0200)

Christian Ekberg (CE)
christian@ekberg.ch

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS CHRISTIAN EKBERG"
Signerade 2026-06-12 09:51:38 CEST (+0200)

Caroline Carmstad (CC)
carmsca@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna B Caroline Carmstad Hultqvist"
Signerade 2026-06-11 17:20:18 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580718785

Martin Carlberg (MC) carlberg.martin@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN CARLBERG" Signerade 2026-06-11 16:05:12 CEST (+0200)	Tomas Jönsson (TJ) Personnummer 750713-8936 tomas@eskilekonomi.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS JÖNSSON" Signerade 2026-06-15 19:33:11 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 årsstämman i Brf Överblicken, org.nr 769601-6794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Överblicken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Överblickens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Överblicken enligt god revisorssed i Sverige.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Revisorns ansvar

Mina 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 på 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 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.

Dokument-ID 09222115557580755393 Signerat TJ

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 Brf Överblicken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

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 Brf Överblicken enligt god revisorssed i Sverige.

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 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

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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Eskilstuna, digitalt signerad

Tomas Jönsson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580755393

Dokument

Revisionsberättelse_2025 överblicken
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-06-12 07:12:45 CEST (+0200) av Carolin Hellund (CH)
Färdigställt 2026-06-15 19:37:20 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Tomas Jönsson (TJ)
tomas@eskilekonomi.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS JÖNSSON"
Signerade 2026-06-15 19:37:20 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