Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28

769626-5417

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 25 maj 2026

Lucia Hurtig

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten
Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 20 juni 2013 och har sitt säte i Nacka kommun. Senaste stadgarna registrerades 17 december 2025 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 30 december 2013. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Om föreningen inte upprättat underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens fastighet
Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Nacka Orminge 48:1. Fastighetens byggnadsår är 1967 med värdeår 1967 och har adressen Utövägen 8 -28 i Saltsjö-Boo. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 10 317 kvm, varav 10 180 kvm avser bostadsyta samt 137 kvm avser lokalyta. 1 960 kvm avser hyresrätt samt 8 357 kvm avser bostadsrätt.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Brandkontoret vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger varje enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler:
Föreningen upplåter 120 bostadslägenheter varav 20 är hyresrätter. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
80 st	4 rum och kök

Övriga objekt:

2 st	lokaler
109 st	parkeringsplatser

Till parkeringsplatserna finns det en kölista som administreras av Fastum AB.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2026-12-31.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB, markskötsel och städ med Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB.

Föreningens ekonomi

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 framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 173 660 000 kr varav byggnadsvärde 115 483 000 kr och markvärde 58 177 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 173 000 000 kr och på lokaler med 660 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 724 kr per lägenhet för 2025. Fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond ska ske med minst 166 tkr per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen och övriga funktionärer
Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lucia Hurtig	ordförande
	Anna Filipsson Berg	
	Nathalie Hammarström	vice ordförande
	Rebecca Hånell	
	Arthur Jeranosjans	
	Nina Stark	

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Valberedning		
Daniel Stjernlöf	Sammankallande	avgått 2026-03-24
Alexander Sjöstedt		avgått 2026-03-26

Revisor
Per Engzell
Engzells revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under året
Under verksamhetsåret 2025 har föreningen genomfört ett flertal viktiga åtgärder avseende drift, underhåll och utveckling av fastigheten.
Föreningen beslutade i början av året att byta leverantör för service av bergvärmepumparna. I samband med detta har även löpande underhåll av anläggningen genomförts för att säkerställa fortsatt effektiv drift.
Det omfattande takarbetet har slutförts för samtliga 10 bostadshus. Även fogning i samtliga byggnader färdigställdes under året.
Arbetet med renovering av trappor har påbörjats och kommer att slutföras under nästkommande verksamhetsår. Föreningen har även genomfört byte av städleverantör inför kommande verksamhetsår.
En upphandling avseende skötsel av föreningens mark genomfördes, där nuvarande leverantör AFF valdes att kvarstå, då de erbjöd det mest fördelaktiga alternativet samt är lokalt verksamma i Nacka.
För att minska energiförbrukningen har LED-belysning installerats i trapphus samt utomhusmiljö. I samband med att tidigare leverantör av laddplatser, Eways, gick i konkurs har föreningen övergått till Elaway som ny leverantör. Föreningen har haft löpande kontakt med Nacka kommun avseende angränsande mark, inklusive möten kring skötsel och framtida planering av området.
Radonmätning har genomförts och färdigställts under 2025.
Femårsbesiktning av fönster har påbörjats under året och kommer att fortlöpa under 2026.
Under året har föreningen påbörjat arbetet med installation av postboxar i samtliga portar.
Fasader har tvättats och impregnerats i syfte att motverka påväxt av rödalger.
Beslut har fattats om att byta lock till molucker samt att se över och utveckla nätverket i föreningens lokaler. Vidare har föreningen genomfört en avgiftshöjning om 10 procent i enlighet med tidigare beslut och planering. Föreningen har även vunnit ärenden i hyresnämnden avseende olovlig uthyrning och uteblivna hyror samt gällande olovlig ombyggnad av kök och förändring av planlösning.
Den tekniska infrastrukturen har stärkts genom byte av server för styrelsens e-posthantering.
Tvättstugans maskinpark har setts över, där även en tvättmaskin har bytts ut.
Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten, utöver arbetsmöten och en planeringsdag.
I samband med takprojektet har även 16 byggmöten genomförts.

I syfte att effektivisera och strukturera styrelsearbetet har styrelsen organiserat sig i olika ansvarsområden och arbetsgrupper samt etablerat och vidareutvecklat rutiner för det löpande arbetet.
Informationsspridning till medlemmarna har skett löpande, bland annat genom uppdatering av den digitala anslagstavlan varje månad, nyhetsbrev via vår hemsida som utskick och även fortsatt arbete med vår hemsida. Styrelsen deltar även i samverkansgruppen för bostadsrättsföreningar i Orminge.
Under året har föreningen sett över brandsäkerheten.
Ett informationsmöte samt årsstämma har hållits.
Under takprojektet har en lägenhet fortsatt använts som byggbod.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 140 medlemmar. Under året har 11 (5) överlåtelser skett.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	11 616	10 298	9 032	8 509
Resultat efter finansiella poster	-1 608	-3 105	-4 304	-6 197
Soliditet (%)	42,3	47,4	47,7	48,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 063	906	797	719
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 981	9 737	9 824	10 095
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 791	12 020	12 334	12 675
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	30	45	128
Räntekänslighet (%)	13,9	13,3	15,5	17,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	281	205	187	206
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,0	73,2	72,4	69,2

För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade avseende skuldsättning per kvm.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital i relation till 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 dividerat med totala 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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 817 500	7 388 072	2 400 599	-19 345 832	-3 105 493	**94 154 846**
Disposition av föregående års resultat:			1 739 569	-4 845 062	3 105 493	**0**
Årets resultat					-1 608 275	**-1 608 275**
Belopp vid årets utgång	**106 817 500**	**7 388 072**	**4 140 168**	**-24 190 894**	**-1 608 275**	**92 546 571**

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningar, som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 1 januari 2025.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 190 894
årets förlust	-1 608 275
	-25 799 169
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 156 000
i ny räkning överföres	-27 955 169
	-25 799 169

Föreningens 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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 615 618	10 298 346
Övriga intäkter	3	77 363	40 449
		11 692 981	**10 338 794**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 675 819	-5 955 382
Övriga externa kostnader	5	-1 344 338	-1 419 888
Personalkostnader	6	-231 824	-225 910
Avskrivningar		-3 010 700	-3 010 700
		-10 262 681	**-10 611 880**
Rörelseresultat		**1 430 299**	**-273 086**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125 257	229 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 163 831	-3 062 094
		-3 038 574	**-2 832 407**
Resultat efter finansiella poster		**-1 608 275**	**-3 105 493**
Årets resultat		**-1 608 275**	**-3 105 493**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	182 468 308	185 431 262
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	507 297	536 285
Inventarier, verktyg och installationer	9	150 060	168 818
Pågående arbete	10	25 788 916	2 703 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**208 914 581**	**188 840 115**
Summa anläggningstillgångar		**208 914 581**	**188 840 115**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		104 468	119 995
Övriga fordringar		140 157	1 066 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	249 723	128 212
Avräkningskonto förvaltare		3 438 011	507 051
Summa kortfristiga fordringar		**3 932 359**	**1 822 011**
Kassa och bank		5 733 497	7 938 236
Summa omsättningstillgångar		**9 665 856**	**9 760 247**
SUMMA TILLGÅNGAR		**218 580 437**	**198 600 362**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		114 205 572	114 205 572
Fond för yttre underhåll		4 140 168	2 400 599
Summa bundet eget kapital		**118 345 740**	**116 606 171**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 190 894	-19 345 832
Årets resultat		-1 608 275	-3 105 493
Summa fritt eget kapital		**-25 799 169**	**-22 451 325**
Summa eget kapital		**92 546 571**	**94 154 846**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	104 195 750	81 226 570
Summa långfristiga skulder		**104 195 750**	**81 226 570**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 412 070	19 225 000
Leverantörsskulder		746 634	2 406 673
Aktuella skatteskulder		24 549	17 380
Övriga skulder		71 565	74 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 583 298	1 495 118
Summa kortfristiga skulder		**21 838 116**	**23 218 946**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**218 580 437**	**198 600 362**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 608 275	-3 105 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 010 700	3 010 700
Förändring skatteskuld/fordran		7 169	4 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 409 594**	**-89 872**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		820 612	-876 144
Förändring av kortfristiga skulder		-1 575 069	2 540 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**655 137**	**1 574 821**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 085 166	-2 577 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-23 085 166**	**-2 577 863**
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	3 500 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		23 156 250	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**23 156 250**	**2 600 000**
Årets kassaflöde		**726 221**	**1 596 958**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		8 445 288	6 848 330
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**9 171 509**	**8 445 288**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
Förvissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	120
Fasad	120
Stammar VVS	50
El	40
Fönster	40
Tak	20
Ventilation	20
Övrig stomme	50
Sopanläggning	25
Laddboxar	10

Not 2 Nettoomsättningen

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 883 625	7 568 456
Hyresintäkter, bostäder	2 039 291	2 067 612
Hyresintäkter, lokaler	54 587	53 516
Hyresintäkter, garage	25 550	28 700
Hyresintäkter, p-plats	612 565	588 610
Hyresbortfall, bostäder	0	-8 549
	11 615 618	**10 298 345**

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och värme.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Laddstolpar/el	16 191	0
Avgift andrahandsupplåtelse	14 376	6 853
Övriga intäkter	46 796	33 596
	77 363	**40 449**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	320 561	327 248
Snöröjning/sandning	149 585	318 795
Städning	291 294	229 753
Systematiskt brandskyddsarbete	15 244	14 901
Serviceavtal	31 383	52 912
Besiktningskostnader	97 422	52 179
Radonmätning	42 423	42 423
Bevakningskostnader	32 237	13 396
Reparationer	928 587	1 573 189
Fastighetsel	1 073 095	1 046 545
Vatten- och avlopp	1 825 109	1 068 824
Avfallshantering	271 428	258 835
Fastighetsförsäkring	218 685	204 095
Kabel-TV och bredband	66 817	54 688
Fastighetsskatt/avgift	213 480	201 850
Förbrukningsmaterial	61 879	69 017
Statuskontroll	3 244	3 244
Förbrukningsinventarier	30 286	0
Underhåll	0	416 431
Övrigt	3 060	7 058
	5 675 819	**5 955 383**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode extern revisor	30 250	30 975
Årsredovisning tryck/publicera	33 949	62 859
Ek förvaltning	298 824	335 305
Övriga externa tjänster	774	41 608
Teknisk förvaltning	817 270	715 125
Övriga poster	34 264	11 087
Mäklararvode	0	84 875
Försäljningsomkostnader/homestyling	0	6 450
Uppdatering underhållsplan	26 766	25 912
Upprättande av energideklaration	0	48 125
Juridisk konsultation	102 241	57 566
	1 344 338	**1 419 887**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	171 900
Sociala avgifter på arvoden	55 424	54 010
	231 824	**225 910**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 785 419	148 785 419
Mark	60 941 915	60 941 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**209 727 334**	**209 727 334**
Ingående avskrivningar	-24 296 072	-21 333 118
Årets avskrivningar	-2 962 954	-2 962 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 259 026**	**-24 296 072**
Utgående redovisat värde	**182 468 308**	**185 431 262**

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	724 707	724 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**724 707**	**724 707**
Ingående avskrivningar	-188 422	-159 434
Årets avskrivningar	-28 988	-28 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-217 410**	**-188 422**
Utgående redovisat värde	**507 297**	**536 285**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 576	0
Inköp laddboxar	0	313 463
Bidrag naturvårdsverket	0	-125 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**187 576**	**187 576**
Ingående avskrivningar	-18 758	0
Årets avskrivningar	-18 758	-18 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-37 516**	**-18 758**
Utgående redovisat värde	**150 060**	**168 818**

Not 10 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Tak och fasadrenovering	24 989 290	2 703 750
El och säkerhet	799 626	0
	25 788 916	**2 703 750**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	6 533	6 476
Ekonomisk förvaltning	57 372	54 690
Försäkring	55 471	52 272
Bredband	1 481	7 294
Upplupna ränteintäkter	124 014	0
Brf NET	4 852	7 480
	249 723	**128 212**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Villkors-ändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 24550591	2,99	2029-05-11	17 950 000	18 325 000
SBAB 24550567	2,51	2027-04-16	15 775 000	16 150 000
SBAB 24550486	2,87	2029-09-14	18 650 000	18 650 000
SBAB 24550575	2,39	2026-04-16	17 887 070	18 262 070
SBAB 24550605	2,93	2030-09-16	17 752 000	18 127 000
SBAB 29122687	2,81	2028-09-14	8 562 500	8 562 500
SBAB 29122733	2,81	2028-09-14	2 375 000	2 375 000
SBAB 32870651	3,42	2028-03-15	14 718 750	0
SBAB 32874185	2,81	2027-09-13	9 937 500	0
			123 607 820	**100 451 570**
Kortfristig del av låneskuld			-19 412 070	-19 225 000

Ett av föreningens lån 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: 1 825 000 kr.
Lån som förfaller inom ett år: 17 887 070 kr (varav 300 000 kr avser amortering).

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Elkostnad	119 426	149 252
Revisionsarvode	30 600	30 600
Förutbetalda hyror och avgifter	948 767	451 390
Snöröjning/sandning	0	9 711
Upplupet styrelsearvode inkl soc avgifter	40 674	40 674
Upplupen räntekostnad	0	651 129
Vattenkostnad	107 268	0
Avfall	20 912	3 943
Övriga upplupna kostnader	315 651	158 419
	1 583 298	**1 495 118**

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	124 065 000	108 602 000
	124 065 000	**108 602 000**

Not 15 Ansvarsförbindelser

Föreningen har enligt ekonomisk plan förbundit sig att utbetala mellan 30-50 tkr beroende på storlek på lägenheten som i första hand skall användas till badrummens tätskikt. Den inre fonden tillfaller de lägenheter som förvärvats med bostadsrätt den dagen föreningen tillträder fastigheten. Utdelning av medel bokförs som underhållskostnader i den takt de utnyttjas.

	2025-12-31	2024-12-31
Summa ansvarsförbindelser	3 600 000	3 600 000
Utnyttjat belopp	-1 382 482	-1 382 482
	2 217 518	**2 217 518**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med 1 januari 2026.
- Planering för kommande stambyte har påbörjats.
- Arbetet med fönsterbesiktningen har fortsatt.
- Takarbetet på Utövägen 8 har färdigställts.
- Byte av städleverantör har genomförts.

Årsredovisningen fastställdes 8 maj 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 våra elektroniska underskrifter.

Lucia Hurtig
Ordförande

Anna Filipsson Berg

Nathalie Hammarström

Rebecca Hånell

Arthur Jeranosjans

Nina Stark

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

Per Engzell
Extern revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Utövägen_828.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-08 17:23:48

Dokumentet är undertecknat av:

Anna Helene Filipsson Berg (19730813XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 15:30:48
REBECCA HÅNELL (19800727XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 15:34:19
Arturs Jeranosjans (19830322XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 16:41:25
LUCIA HURTIG (19660920XXXX) Ordförande	2026-05-08 15:42:02
MARIA NATHALIE HAMMARSTRÖM (19880630XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 15:26:27
NINA STARK (19741021XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 15:27:35
Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2026-05-08 17:23:48

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Utövägen_828.pdf (4721007 byte)

ADC84BDAE2FCD05973EE10E1E1252B6FFA0FFAA44D2A3655C5C938A0E2A359B5E0842D147AF2D00566D7
F4C20EFCD0BFA2782AD1EFC67258D6E008BEF5E3D08E

https://esign.summera.support/verify

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28, org.nr 769626-5417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28 för år 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-08 17:25:56

Dokumentet är undertecknat av:

Per Engzell (19550514XXXX) Revisor — 2026-05-08 17:25:56

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (178353 byte)

FE18125C1C275B7DA49599241DB4D9907DEEB79567FF723E1826D7A6A389B7C6DBC1FDD9A1E5E8C5696D
8F0735C1E20567353E0960FD1C526E195726134DB92D

https://esign.summera.support/verify

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