



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 30 december 2015 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 2025-12-31.

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 framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 166 625 000 kr varav byggnadsvärde 103 379 000 kr och markvärde 63 246 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 166 000 000 kr och på lokaler med 625 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 630 kr per lägenhet för 2024. 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 28 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lucia Hurtig	ordförande
	Anna Filipsson Berg	
	Nathalie Hammarström	
	Rebecca Hånell	vice ordförande
	Maarit Kantokoski	
	Nina Stark	
	Gunilla Wallin	kassör

Suppleanter Sara Jonsson

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

Valberening
Nina Meurer
Annika Kristiansson

Revisor
Per Engzell
Engzellsrevisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har haft 14st styrelsemöten samt 2st informationsmöten för medlemmar samt hyresgäster i föreningen.

Vi har under året sett över föreningens avtal, haft flera möten med olika leverantörer (gamla och nya) samt tagit in offerter för att säkerställa att föreningen får efterfrågad, kostnadseffektiv hög service av våra leverantörer.

Vi har slutit nytt avtal med Dafo gällande föreningens ”blippsystem”, digitala anslagstavlor samt kameraövervakning i miljörummet då de levererar bättre och billigare service än tidigare leverantören Nacka Lås & Larm, som nu endast ansvarar för våra fysiska nycklar.

Vi har sagt upp avtalet med Enex och inhämtat nya offerter för skötsel, underhåll och service av föreningens bergvärmeanläggning.

Vi har slutit ett nytt mer kostnadseffektivt avtal med Fastum.

Vi har efter genomförd skyddsron/besiktning av föreningens fastigheter och utemiljö beslutat att renovering av tak och fasader måste prioriteras framför det tidigare planerade stambytet. Detta pga skador, läckage och mögelpåväxt.

Styrelsen har haft möte med SBAB gällande lån för tak och fasad där banken beviljade lånet med kravet om avgiftshöjning med 10% årligen i 3 år from 2025-2027.

Startat arbetet med att byta ut alla tak.

Vi har beslutat att asfaltera marken mellan hus 14 och 16.

Man har sanerat krypgrunden under hus 18 och hus 26 samt ersatt tidigare material med ytterligare isolering.

Styrelsen har genom förhandling med Nacka Kommun fått tillbaka 2st hyresrätter á 93 kvm.

Föreningen har sålt en av dessa medan den andra upplåtits till projektet ”Tak och Fasad” som byggbarack under tiden arbetet pågår. I avtalet ingår att lägenheten renoveras utan extra kostnad innan den återlämnas till föreningen för försäljning.

Vi har återställt cykelrummet till miljörum för föreningens hushållsavfall pga. nya regler från Nacka Kommun. (LL-bolaget ansvarar för tömning).

Det har fattats beslut om kameraövervakning i miljörummet pga. nedskräpning och misskötsel.

Laddstolpar har färdigställts och avtal med nya leverantören Eways (då de köpt upp tidigare leverantören Bravida).

Föreningen har erhållit bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddplatser.

Fortsatt anläggning av ängsblommor mellan hus 22 och hus 28 samt längs baksidan av hus 16, 18 och 22.

Förra årets frön var av dålig kvalitet, och ny sådd planeras våren 2025 utan extra kostnad på grund av garanti.

Lagat och bytt ut ballofixer på alla vattenutkastare.

Säkrat upp och lagat paviljongerna utanför hus 16 och 26.

Fått godkänd Energideklaration.

Rensat cykelställen från trasiga och övergivna cyklar för mellanlagring i källaren hus 16 i avvaktan på att föreningen har rätt att avyttra dem, möjligen genom försäljning.

Vi har beslutat om en ny torktumlare samt utfört besiktning av tvättstugan.

Fastum har tillsammans med styrelsen genomfört radonmätning med mycket god (dvs låga) resultat

Styrelsen har beslutat att ta in offerter för inom- och utomhusbelysning.

Första beslut att ändra föreningens stadgar har antagits.

Vi har byggt ny hemsida, bytt leverantör till BRFNET samt avslutat tidigare plattformar. Föreningen har beslutat om trådlöst nätverk i föreningslokalen samt miljörum för kameraövervakningen.

Styrelsen har målmedvetet arbetat med informationsspridning till boende i föreningen, via de digitala anslagstavlorna, föreningens Facebook-grupp, informationsblad i de boendes brevlådor samt haft 2st informationsmöten.

Efter genomfört skyddsround satt upp staket hörnet hus 18 pga fallrisk.

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att säkerställa god drift och underhåll av föreningens fastigheter samt effektivisering av föreningens avtal och ekonomi. Fokus har varit på förbättrad service, kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 139 medlemmar. Under året har 5 (4) överlåtelse 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 306	9 045	8 513	8 527
Resultat efter finansiella poster	-3 105	-4 304	-6 197	-2 830
Soliditet (%)	47,4	47,7	48,0	48,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	906	797	719	737
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 855	9 824	10 095	10 247
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 020	12 334	12 675	13 241
Sparande per kvm (kr/kvm)	32	46	128	313
Räntekänslighet (%)	13,3	15,5	17,6	18,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	187	206	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,2	70,2	69,2	68,2

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	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgift	yttre underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	104 780 000	5 925 572	244 599	-12 885 420	-4 304 412	93 760 339
Ökning av insatskapital 32 & 61	2 037 500	1 462 500				3 500 000
Disposition av föregående års resultat:			2 156 000	-6 460 412	4 304 412	0
Årets resultat					-3 105 493	-3 105 493
Belopp vid årets utgång	106 817 500	7 388 072	2 400 599	-19 345 832	-3 105 493	94 154 846

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på underhåll som genomförts till en kostnad av 416 431 kr, samt ökade räntekostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. 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 2024 samt 10 % från och med 1 augusti 2024.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 345 832
årets förlust	-3 105 493
	-22 451 325

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 156 000
inanspråktagande från fond för yttre underhåll	-416 431
i ny räkning överföres	-24 190 894
	-22 451 325

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	10 306 433	9 044 563
Övriga intäkter		32 362	277 676
		10 338 794	9 322 239
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 955 382	-6 214 020
Övriga externa kostnader	4	-1 419 888	-1 502 546
Personalkostnader	5	-225 910	-151 136
Avskrivningar		-3 010 700	-2 991 942
		-10 611 880	-10 859 644
Rörelseresultat		-273 086	-1 537 404
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229 687	178 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 062 094	-2 945 727
		-2 832 407	-2 767 008
Resultat efter finansiella poster		-3 105 493	-4 304 412
Årets resultat		-3 105 493	-4 304 412

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	185 431 262	188 394 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	536 285	565 273
Inventarier, verktyg och installationer	8	168 818	0
Pågående arbete	9	2 703 750	313 463
Summa materiella anläggningstillgångar		188 840 115	189 272 952
Summa anläggningstillgångar		188 840 115	189 272 952
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		119 995	295 381
Övriga fordringar		1 066 753	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	128 212	143 434
Avräkningskonto förvaltare		507 051	755 492
Summa kortfristiga fordringar		1 822 011	1 194 307
<i>Kassa och bank</i>		7 938 236	6 092 839
Summa omsättningstillgångar		9 760 247	7 287 146
SUMMA TILLGÅNGAR		198 600 362	196 560 098

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		114 205 572	110 705 572
Fond för yttre underhåll		2 400 599	244 599
Summa bundet eget kapital		116 606 171	110 950 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 345 832	-12 885 420
Årets resultat		-3 105 493	-4 304 412
Summa fritt eget kapital		-22 451 325	-17 189 832
Summa eget kapital		94 154 846	93 760 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	81 226 570	52 512 070
Summa långfristiga skulder		81 226 570	52 512 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 225 000	48 839 500
Leverantörsskulder		2 406 673	199 724
Aktuella skatteskulder		17 380	12 460
Övriga skulder		74 775	179 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 495 118	1 056 287
Summa kortfristiga skulder		23 218 946	50 287 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 600 362	196 560 098

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 105 492

-4 304 412

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 010 700

2 991 942

Förändring skatteskuld/fordran

4 920

3 584

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-89 872

-1 308 886

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-876 144

-187 489

Förändring av kortfristiga skulder

2 540 837

-567 327

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 574 821

-2 063 702

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 577 863

-313 463

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 577 863

-313 463

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

3 500 000

0

Förändring av skulder till kreditinstitut

-900 000

-2 800 300

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 600 000

-2 800 300

Årets kassaflöde

1 596 958

-5 177 465

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

6 848 330

12 025 796

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

8 445 288

6 848 331

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.

För vissa 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 568 456	6 545 645
Hysesintäkter, bostäder	2 067 612	2 057 164
Hysesintäkter, lokaler	53 516	51 440
Hysesintäkter, garage	28 700	29 400
Hysesintäkter, p-plats	588 610	348 042
Hysesbortfall, bostäder	-8 549	0
Avgift andrahandsupplåtelse	6 853	8 025
Hysesintäkt övriga objekt	271	3 660
Övrigt	963	1 187
	10 306 432	9 044 563

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	327 248	338 648
Snöröjning/sandning	318 795	389 981
Städning	229 753	207 384
Systematiskt brandskyddsarbete	14 901	0
Serviceavtal	52 912	71 831
Besiktningsskostnader	52 179	20 645
Radonmätning	42 423	0
Bevakningskostnader	13 396	21 391
Reparationer	1 573 189	412 147
Fastighetsel	1 046 545	1 060 774
Vatten- och avlopp	1 068 824	868 917
Avfallshantering	258 835	246 350
Fastighetsförsäkring	204 095	184 980
Kabel-TV och bredband	54 688	52 028
Fastighetsskatt/avgift	201 850	196 930
Förbrukningsmaterial	69 017	34 230
Statusktr vid öa	3 244	0
Förbrukningsinventarier	0	58 289
Underhåll	416 431	2 046 437
Övrigt	7 058	3 058
	5 955 383	6 214 020

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode extern revisor	30 975	32 125
Föreningsstämma/medlemsmöten	62 859	56 869
Ek förvaltning	335 305	271 748
Konsultarvoden	0	574 173
Övriga externa tjänster	41 608	21 149
Teknisk förvaltning	715 125	436 789
Bygglovsavgifter	0	23 860
Övriga poster	11 087	16 983
Mäklalarvode	84 875	0
Försäljningsomk/homestyling	6 450	0
Uppdatering underhållsplan	25 912	24 150
Upprättande av energidekl	48 125	0
Juridisk konsultation	57 566	44 700
	1 419 887	1 502 546

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 900	115 003
Sociala avgifter på arvoden	54 010	36 133
	225 910	151 136

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-21 333 118	-18 370 164
Årets avskrivningar	-2 962 954	-2 962 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 296 072	-21 333 118
Utgående redovisat värde	185 431 262	188 394 216

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	724 707	724 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	724 707	724 707
Ingående avskrivningar	-159 434	-130 446
Årets avskrivningar	-28 988	-28 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 422	-159 434
Utgående redovisat värde	536 285	565 273

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp laddboxar	313 463	0
Bidrag naturvårdsverket	-125 887	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 576	0
Årets avskrivningar	-18 758	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 758	0
Utgående redovisat värde	168 818	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp, laddstolpar	0	313 463
Tak och fasadrenovering	2 703 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 703 750	313 463
Utgående redovisat värde	2 703 750	313 463

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	6 476	6 378
Ekonomisk förvaltning	54 690	64 686
Försäkring	52 272	47 277
Snöröjning	0	17 799
Bredband	7 294	7 294
Brf NET	7 480	0
	128 212	143 434

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 24550591	2,08	2025-04-16	18 325 000	18 550 000
SBAB 24550567	2,51	2027-04-16	16 150 000	16 375 000
SBAB 24550486	2,87	2029-09-14	18 650 000	18 650 000
SBAB 24550575	2,39	2026-04-16	18 262 070	18 487 070
SBAB 24550605	2,93	2030-09-16	18 127 000	18 352 000
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
			100 451 570	101 351 570
Kortfristig del av låneskuld			-19 225 000	-48 839 500

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.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Elkostnad	149 252	162 200
Revisionsarvode	30 600	29 000
Förutb hyror och avgifter	451 390	707 561
Snöröjning/sandning	9 711	135 532
Upplupet styrelsearvode inkl soc avgifter	40 674	0
Upplupen räntekostnad	651 129	0
Avfall	3 943	0
Övriga upplupna kostnader	158 419	21 994
	1 495 118	1 056 287

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	108 602 000	108 602 000
	108 602 000	108 602 000

Not 14 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Summa ansvarsförbindelser	3 600 000	3 600 000
Utnyttjat belopp	-1 382 482	-1 382 482
	2 217 518	2 217 518

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lucia Hurtig
Ordförande

Anna Filipsson Berg

Nathalie Hammarström

Rebecca Hånell

Maarit Kantokoski

Nina Stark

Gunilla Wallin

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

Per Engzell
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Utövägen_828.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 20:16:42

Dokumentet är undertecknat av:

	Anna Helene Filipsson Berg (19730813XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 15:30:24
	Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2025-05-07 20:16:42
	GUNILLA WALLIN (19690330XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:34:43
	MAARIT HELINÄ KANTOKOSKI (19670809XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 16:02:02
	LUCIA HURTIG (19660920XXXX) Ordförande	2025-05-07 14:31:22
	MARIA NATHALIE HAMMARSTRÖM (19880630XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 16:05:07
	NINA STARK (19741021XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:32:02
	REBECCA HÅNELL (19800727XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:42:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Utövägen_828.pdf (855763 byte)

C9F7AECCB971295DC36A6EB52FF5AAFF9133291F8D2DF7F37CAB4C090C1642D5BE48EB2042CF0596AC13
BAF8C1032F692D080E926484993338F6C88417C831E2

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

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



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Rev.ber. Brf Utövågen 8-28.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 20:17:27

Dokumentet är undertecknat av:



Per Engzell (19550514XXXX) Revisor

2025-05-07 20:17:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Rev.ber. Brf Utövågen 8-28.pdf (45770 byte)

FA5F0881FC656406FE73C743654AEF66E35F35CBB38C8219E23914CE859968B04BA4AB937E898F80E74D
F239F164FF0269F1DF9C081199DF27DA89DE624B3764

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

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

 **summera**support

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utövågen 8-28 för år 2024.

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 2024 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 (ISA) 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen visar föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll, ett lågt belopp på 32 kr/kvm vilket då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. Sparandet bör normalt ligga mellan 200 till 250 kr/kvm. Styrelsens åtgärder framgår i förvaltningsberättelsen under rubriken Upplysning om förlust.

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 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 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

uppllysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppllysningar 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 uppllysningarna, 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 2024 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