

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Utblicken 1

769638-2329

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utblicken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Utblicken 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Utblicken 1 registrerades 2019-12-18 och har sitt säte i Kungälv.

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

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Diseröd 1:126 och del av Diseröd 1:1.

Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 25 bostadslägenheter. Till lägenheterna hör inglasad balkong.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Envägen 4, Romelanda

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal     | rok | yta, kvm |
|-----------|-----|----------|
| 12        | 2   | 54-62    |
| <u>13</u> | 3   | 85-93    |
| 25        |     |          |

Total boarea är 1 857 kvm

### Gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen i huset finns teknikrum, lägenhetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd samt cykelförråd. På gården finns gemensamt miljörum.

### Carport/bilplats

Bostadsrättsföreningen förfogar över 25 parkeringsplatser (varav 1 handikapp-plats) och 6 carportplatser för uthyrning.

### *Fastighetens tekniska status*

I föreningen finns ej en underhållsplan. Garantier finns fortfarande kvar och större underhåll finns inte i närtid, men styrelsen arbetar för att upprätta en underhållsplan.

### *Förvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Axcell Fastighetspartner och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### *Övriga avtal av väsentlig art*

Avgifter för hushållsel, värme, varmvatten, kallvatten och i förekommande fall el för laddstolpe, fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

### *Överlåtelse*

25 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

### *Styrelsen från den ordinarie årsstämman 22 maj 2024*

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Amanda Rhåhult     | Ordförande (avgått under året) |
| Filip Tyborn       | Ledamot                        |
| Bengt Mattsson     | Ledamot                        |
| Catrine Gustafsson | Ledamot                        |
| Hugo Gällerstrand  | Suppleant                      |

Styrelsen har under året haft 10 protokollföda styrelsemöten

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen och två i föreningen av ledamöterna

### *Revisorer*

Ordinarie: Jonas T Bernerson

Suppleant: Ola Claesson

### *Valberedning*

Mikael Möllerskog (sammankallande)

Sture Randvik

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året låtit installera en handledare på entréplan för att underlätta transport från entrédörr till hissen. Alla lägenheter har genomgått sin två-års besiktning. Föreningen har skrivit ett avtal för snöröjning. Garantiarbete från byggherren för att åtgärda sättningar på baksidan av huset pågår. Föreningen håller för tillfället på att upphandla en ny teknisk förvaltare då avtalet med Axcell Fastighetspartner är avslutat. Föreningen har bildat en grupp med miljövärdar som planerar, utför och underhåller våra grönytor.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                    | 1 933       | 1 744       | 959         | 0           |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | -717        | -698        | -583        | -1          |
| Soliditet (%)   | 71,38       | 71,43       | 71,29       | 100,00      |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 976         | 871         | 818         | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 93,43       | 92,27       | 91,42       | 0,00        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 12 383      | 12 525      | 12 678      | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 383      | 12 525      | 12 678      | 0           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 3,39        | 2,36        | 1,20        | 0,00        |
| Räntekänslighet (%)                                     | 12,68       | 14,38       | 15,50       | 0,00        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 288         | 299         | 90          | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 147         | 143         | 238         | 0           |
| Driftkostnader per kvm (kr/kvm)                         | 286         | 306         | 249         | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifter för 2022 avser juni-dec, nyckeltal omräknade till helår.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Insats-<br/>kapital</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 60 375 000                 | 36 225                              | -613 139                       | -697 977                  | <b>59 100 109</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                            | 52 500                              | -750 477                       | 697 977                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                            |                                     |                                | -717 159                  | <b>-717 159</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>60 375 000</b>          | <b>88 725</b>                       | <b>-1 363 616</b>              | <b>-717 159</b>           | <b>58 382 950</b> |

Enligt föreningens stadgar ska reservering av medel för yttre fond göras årligen med ett belopp motsvarande minst 1 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                     | -1 363 617        |
| årets förlust                        | -717 159          |
|                                      | <b>-2 080 776</b> |
| behandlas så att                     |                   |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 57 300            |
| i ny räkning överföres               | -2 138 076        |
|                                      | <b>-2 080 776</b> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 1 932 709                         | 1 743 536                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 7 940                             | 9 894                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 940 649</b>                  | <b>1 753 430</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 3          | -543 355                          | -569 122                          |
| Administrationskostnader                          | 4          | -74 894                           | -70 379                           |
| Löner och ersättningar                            | 5          | -50 721                           | -39 864                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 215 143                        | -1 215 143                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 884 113</b>                 | <b>-1 894 508</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>56 536</b>                     | <b>-141 078</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 9 559                             | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -783 254                          | -556 899                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-773 695</b>                   | <b>-556 899</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-717 159</b>                   | <b>-697 977</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-717 159</b>                   | <b>-697 977</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 80 857 274        | 82 072 417        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>80 857 274</b> | <b>82 072 417</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>80 857 274</b> | <b>82 072 417</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 9 076             | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 54 264            | 87 229            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>63 340</b>     | <b>87 229</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 866 861           | 582 131           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>866 861</b>    | <b>582 131</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>930 201</b>    | <b>669 360</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>81 787 475</b> | <b>82 741 777</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 60 375 000        | 60 375 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 88 725            | 36 225            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>60 463 725</b> | <b>60 411 225</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 363 617        | -613 139          |
| Årets resultat                               |            | -717 159          | -697 977          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 080 776</b> | <b>-1 311 116</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>58 382 949</b> | <b>59 100 109</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 7 758 820         | 15 399 958        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 758 820</b>  | <b>15 399 958</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 15 236 838        | 7 858 756         |
| Leverantörsskulder                           |            | 56 569            | 71 964            |
| Övriga skulder                               |            | 5 867             | 439               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 346 432           | 310 551           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>15 645 706</b> | <b>8 241 710</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>81 787 475</b> | <b>82 741 777</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -717 159                  | -697 977                  |
| Justeringar för avskrivningar   |     | 1 215 143                 | 1 215 143                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>497 984</b>            | <b>517 166</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 23 889                    | 163 922                   |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -15 395                   | -7 887                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 41 307                    | -142 887                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>547 785</b>            | <b>530 314</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av lån   |     | -263 056                  | -284 758                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-263 056</b>           | <b>-284 758</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>284 729</b>            | <b>245 556</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 582 131                   | 336 576                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>866 861</b>            | <b>582 131</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Stommar och grund         | 200 år |
| Innerväggar               | 50 år  |
| Värme, sanitet            | 40 år  |
| El                        | 40 år  |
| Ventilation               | 20 år  |
| Inre ytskikt och vitvaror | 30 år  |
| Fasad/fönster/yttertak    | 50 år  |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

### *Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

### *Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                                    | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 1 558 956        | 1 299 228        |
| Förbrukningsavgifter               | 254 123          | 318 728          |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 119 630          | 125 580          |
|                                    | <b>1 932 709</b> | <b>1 743 536</b> |

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv.

**Not 3 Fastighetskostnader**

|   | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Driftskostnader</b>                          |                |                |
| El  | 176 883        | 184 111        |
| Vatten  | 96 984         | 81 987         |
| Renhållning                                     | 45 622         | 59 926         |
| Fastighetsskötsel                               | 52 424         | 110 313        |
| Fastighetsskötsel tillkommande inkl. snöröjning | 1 050          | -8 073         |
| Entremattor                                     | 29 249         | 8 195          |
| Övriga fastighetskostnader                      | 29 729         | 29 589         |
| Serviceavtal                                    | 5 209          | 0              |
| Tomträttsavgäld/arrende                         | 37 500         | 37 500         |
| Fastighetsförsäkring                            | 31 204         | 28 073         |
|   | <b>505 854</b> | <b>531 621</b> |
| <b>Löpande underhåll</b>                        |                |                |
| Ventilation                                     | 37 500         | 37 500         |
|   | <b>37 500</b>  | <b>37 500</b>  |
| <b>Summa</b>                                    | <b>543 354</b> | <b>569 121</b> |

**Not 4 Administrationskostnader**

|                              | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 43 442        | 40 740        |
| Revision                     | 12 875        | 12 250        |
| Bredband                     | 9 357         | 7 278         |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 220         | 10 111        |
|                              | <b>74 894</b> | <b>70 379</b> |

**Not 5 Löner och ersättningar**

|                     | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode      | 39 750        | 31 200        |
| Arbetsgivaravgifter | 10 971        | 8 664         |
|                     | <b>50 721</b> | <b>39 864</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 84 000 000        | 84 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>84 000 000</b> | <b>84 000 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 927 583        | -712 440          |
| Årets avskrivningar                             | -1 215 143        | -1 215 143        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 142 726</b> | <b>-1 927 583</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>80 857 274</b> | <b>82 072 417</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 24 600 000        | 24 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 2 785 000         | 2 785 000         |
|   | <b>27 385 000</b> | <b>27 385 000</b> |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ulricehamns Sparbank 046-9           | 2,53           | 2027-09-30                | 7 825 900                | 7 915 340                |
| Ulricehamns Sparbank 366-9           | 3,26           | 2024-09-30                | 0                        | 7 682 538                |
| Ulricehamns Sparbank 128-7           | 4,94           | 2025-08-10                | 7 574 028                | 7 660 836                |
| Handelsbanken 994140                 | 2,97           | 2025-09-30                | 7 595 730                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>22 995 658</b>        | <b>23 258 714</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 15 236 838               | 7 858 786                |

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastigheten Diseröd 1:126 | 23 675 000        | 23 675 000        |
|                                      | <b>23 675 000</b> | <b>23 675 000</b> |

## Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Filip Tyborn

Bengt Mattsson

Catrine Gustafsson

Hugo Gällerstrand

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

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.05.2025 19:36

SENT BY OWNER:  
Julia Nyberg · 28.04.2025 13:42

DOCUMENT ID:  
Hyee6tkTkxg

ENVELOPE ID:  
S1eTFk6Jlg-Hyee6tkTkxg

DOCUMENT NAME:  
214 Brf Utblicken 1 2024.pdf  
14 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| <b>1. HUGO GÄLLERSTRAND</b><br>hugo.gallerstrand@outlook.com  | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 20:26<br>28.04.2025 20:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/07/05)<br>IP: 94.191.136.243 |
| <b>2. CATRINE GUSTAFSSON</b><br>1catrine.gustafsson@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 00:14<br>29.04.2025 00:00 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1972/09/16)<br>IP: 95.193.195.146 |
| <b>3. FILIP TYBORN</b><br>filip.tyborn@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 11:54<br>30.04.2025 11:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/06/28)<br>IP: 94.191.138.40  |
| <b>4. Bengt Mattsson</b><br>vingmatts@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 12:02<br>29.04.2025 09:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1940/04/18)<br>IP: 94.234.88.86   |
| <b>5. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON</b><br>jonas@dextra.se        | Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 19:36<br>08.05.2025 19:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)<br>IP: 85.225.230.61  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Utblicken 1 Org.nr. 769638-2329

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utblicken 1 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.

#### 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 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 Utblicken 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 19:38

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 08.05.2025 19:37

DOCUMENT ID:

rJIP0sPqXgx

ENVELOPE ID:

SkPAiv9exg-rJIP0sPqXgx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Utblicken 1.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON | Signed        | 08.05.2025 19:38 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) |
| jonas@dextra.se           | Authenticated | 08.05.2025 19:37 | Low    | IP: 85.225.230.61                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed