



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kollung Utsikten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Tjörn.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjörn Toftenäs 1:223	2018	Tjörn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 128 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 128 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Edvin Andersson	Ordförande
Alexander Meisterman	Styrelseledamot
Edward Miskimin	Styrelseledamot
Johnny Forsman	Styrelseledamot

### Valberedning

Elisabeth Björk

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Johanna Gustafsson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Årlig kontroll och service av pumphus under våren, utförs av Scandia Pumps.
  - Årlig kontroll och service av värmesystem i december, utförs av Radiator VVS Udevalla.
  - Under vår- och höststäd ser vi över jordfelsbrytare, brandskydd, okulär egenbesiktning av byggnader och egenkontroll pumphus.
  - OVK - Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter

### Planerade underhåll

- 2026**
- Årlig kontroll och service av värmesystem i december, utförs av Radiator VVS Udevalla.
  - Årlig kontroll och service av pumphus under våren, utförs av Scandia Pumps.
  - Under vår- och höststäd ser vi över jordfelsbrytare, brandskydd, okulär egenbesiktning av byggnader och egenkontroll pumphus.

### Avtal med leverantörer

El, förbrukning	Vattenfall
El, leverans	Ellevio
Försäkringsskydd fastigheter	Trygg-Hansa
Internet och tv	Telia
Lån, amortering, ränta	Tjörns Sparbank
Revision	WeAudit Sweden AB
Service pumphus	Scandia Pumps
Service värmesystem	Radiator VVS Udevalla
Signeringstjänst styrelsearbete och protokoll	Visma Sign
Underhållsplan, förvaltning	SBC
Värmepumpsförsäkring	Arctic Protector
Vatten & avlopp, avfall	Tjörns Kommun

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skärhamns Vägförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av föreningens lån med ränta på 3,07% gick ut 2025-11-30, detta har styrelsen bundit om på 2 år med den nya räntan på samma nivå, 3,07%, som går ut 2027-11-30. Styrelsen har tagit beslut att höja avgiften med 3% med start 2026-01-01.

### Förändringar i avtal

Vi har bundit vårt elavtal med Vattenfall på 3 år med 86,3 kr/kWh med start 2025-12-01, löper till 2028-12-01.

### Övriga uppgifter

Vi fick under året fler sopkärl för bättre sortering av plast, kartong, glas och metall. I samband med detta valde vi att ta bort ett av kärlen för restavfall för att spara in på kostnader samt öka motivering till bättre sortering, vilket verkar ha fungerat!

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 200 049	1 195 816	1 154 334	856 963
Resultat efter fin. poster	-235 998	-142 278	-97 581	-273 720
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	617 250	598 250	369 250	157 250
Taxeringsvärde	26 984 000	26 548 000	26 548 000	26 548 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 038	1 035	1 020	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	97,6	96,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 474	10 611	10 740	10 805
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 474	10 611	10 740	10 805
Sparande / kvm totalyta, kr	243	202	239	83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	162	176	171	205
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	108	121	122	102
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	298	292	307
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	3,01	2,61	-
Räntekänslighet (%)	10,09	10,25	10,52	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 31 688 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025, trots ett positivt rörelseresultat före räntekostnader, avskrivningar och avsättningar.

Förlusten förklaras huvudsakligen av avskrivningar samt avsättning till fond för yttre underhåll. Dessa är bokföringsmässiga kostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Som nybildad förening är avskrivningarna relativt höga under de första åren. Styrelsen arbetar löpande med att förbättra resultatet med målsättningen att nå ett positivt resultat över tid. Fokus ligger på kostnadskontroll och att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 150 000	-	-	39 150 000
Fond, yttre underhåll	598 250	-	19 000	617 250
Balanserat resultat	-1 447 173	-142 278	-19 000	-1 608 451
Årets resultat	-142 278	142 278	-235 998	-235 998
<b>Eget kapital</b>	<b>38 158 799</b>	<b>0</b>	<b>-235 998</b>	<b>37 922 801</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 589 451
Årets resultat	-235 998
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 844 449</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 768
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 839 681</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 200 049	1 195 816
Övriga rörelseintäkter	3	2 642	700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 202 691</b>	<b>1 196 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-478 268	-488 099
Övriga externa kostnader	8	-103 716	-122 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510 573	-369 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 092 557</b>	<b>-980 501</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>110 134</b>	<b>216 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		974	4 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-347 106	-362 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-346 132</b>	<b>-358 293</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-235 998</b>	<b>-142 278</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-235 998</b>	<b>-142 278</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	49 493 326	50 000 038
Markanläggningar	11	80 409	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 573 735</b>	<b>50 000 038</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 573 735</b>	<b>50 000 038</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	18 279
Övriga fordringar	12	312 154	255 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 498	23 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>340 652</b>	<b>297 814</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>340 652</b>	<b>297 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 914 387</b>	<b>50 297 852</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 150 000	39 150 000
Fond för yttre underhåll		617 250	598 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 767 250</b>	<b>39 748 250</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 608 451	-1 447 173
Årets resultat		-235 998	-142 278
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 844 449</b>	<b>-1 589 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 922 801</b>	<b>38 158 799</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 789 168	5 932 304
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 789 168</b>	<b>5 932 304</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 025 040	6 047 552
Leverantörsskulder		31 957	19 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145 421	139 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 202 418</b>	<b>6 206 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 914 387</b>	<b>50 297 852</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>110 134</b>	<b>216 014</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	510 573	369 744
	<b>620 707</b>	<b>585 758</b>
Erhållen ränta	974	4 464
Erlagd ränta	-357 522	-362 757
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>264 159</b>	<b>227 466</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 383	-17 038
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 181	13 768
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>295 723</b>	<b>224 196</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-84 270	-217 708
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-84 270</b>	<b>-217 708</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-155 232	-145 152
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-155 232</b>	<b>-145 152</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>56 221</b>	<b>-138 664</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>255 909</b>	<b>394 573</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>312 130</b>	<b>255 909</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kollung Utsikten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	2,11 %
Fasader	2,11 %
Balkonger	3,80 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	2,64 %
Ventilation	3,80 %
El	2,11 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 139 664	1 135 140
Hysesintäkter p-plats	21 050	0
Varmvatten	0	431
Elintäkter laddstolpe	31 688	35 625
Elintäkter laddstolpe moms	0	244
Intäkter solel, moms	0	121
Påminnelseavgift	180	240
Pantsättningsavgift	4 674	3 438
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	1 323	294
Vidarefakturerade kostnader	0	14 551
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>1 200 049</b>	<b>1 195 816</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 642	700
<b>Summa</b>	<b>2 642</b>	<b>700</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 250	3 375
Brandskydd	0	2 826
Gårdkostnader	6 057	700
Gemensamma utrymmen	0	5 973
Serviceavtal	7 825	10 020
Förbrukningsmaterial	8 658	6 189
<b>Summa</b>	<b>33 790</b>	<b>29 083</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 851	0
VVS	16 234	2 375
Värmeanläggning/undercentral	725	2 375
Elinstallationer	0	745
Fönster	0	5 063
<b>Summa</b>	<b>23 810</b>	<b>10 558</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	182 687	199 023
Vatten	121 552	136 731
Sophämtning/renhållning	34 310	33 567
<b>Summa</b>	<b>338 549</b>	<b>369 321</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 085	27 311
Markhyra/väggavgift/avgälder	5 550	5 550
Kabel-TV	15 441	0
Bredband	35 043	46 277
<b>Summa</b>	<b>82 119</b>	<b>79 138</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 845
Juridiska åtgärder	12 688	0
Inkassokostnader	1 027	9 914
Revisionsarvoden extern revisor	27 038	33 250
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	329
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	38 379	36 811
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	5 292	6 880
Korttidsinventarier	0	2 600
Administration	3 604	4 670
Konsultkostnader	7 488	15 841
<b>Summa</b>	<b>103 716</b>	<b>122 658</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	347 106	362 653
Dröjsmålsränta	0	104
<b>Summa</b>	<b>347 106</b>	<b>362 757</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	51 867 708	51 650 000
Årets inköp	0	217 708
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51 867 708</b>	<b>51 867 708</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 867 670	-1 497 926
Årets avskrivning	-506 712	-369 744
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 374 382</b>	<b>-1 867 670</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 493 326</b>	<b>50 000 038</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 966 217</i>	<i>14 966 217</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	3 384 000	3 948 000
<b>Summa</b>	<b>26 984 000</b>	<b>26 548 000</b>

## NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	84 270	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 270</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 861	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 861</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>80 409</b>	<b>0</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24	24
Transaktionskonto	116 034	72 787
Borgo räntekonto	196 096	183 122
<b>Summa</b>	<b>312 154</b>	<b>255 933</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 216	0
Förutbet försäkr premier	20 075	19 395
Förutbet kabel-TV	1 277	1 277
Förutbet bredband	2 930	2 930
<b>Summa</b>	<b>28 498</b>	<b>23 602</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Tjörns Sparbank	2027-11-30	3,07 %	5 881 904	5 974 640
Tjörns Sparbank	2026-11-30	2,94 %	5 932 304	5 994 800
<b>Summa</b>			<b>11 814 208</b>	<b>11 969 440</b>
Varav kortfristig del			6 025 040	6 037 136

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 038 048 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	131	131
Uppl kostn el	21 070	19 381
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	22 000
Förutbet hyror/avgifter	102 220	98 222
<b>Summa</b>	<b>145 421</b>	<b>139 734</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000

## **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tjörn

---

Edvin Andersson  
Ordförande

---

Alexander Meisterman  
Styrelseledamot

---

Edward Miskimin  
Styrelseledamot

---

Johnny Forsman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

WeAudit Sweden AB  
Johanna Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 15:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 19:42

**DOCUMENT ID:**

B1xk3KbkoWx

**ENVELOPE ID:**

By1hF-1jZx-B1xk3KbkoWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kollung Utsikten, 769635-1456 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

e044382c4ae9e11fe03aab9c4adf8d1447de52b3756520496c073069c4ba2db21fa419cf70a06e823572daabfe21d452ed330b257f6120df10bcd1dc8bd5f8f0

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

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JOHNNY CHRISTOFFER FORSMAN</b> johnnyforsman@hotmail.com	 Signed	23.03.2026 19:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 19:50	Low	IP: 81.233.80.226
<b>2. EDWARD GUSTAV LEVIN MISKIMIN</b> edwardmiskimin@me.com	 Signed	23.03.2026 20:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 20:05	Low	IP: 104.28.31.61
<b>3. CARL EDVIN ARVID ANDE RSSON</b> pedvin2@live.se	 Signed	27.03.2026 06:53	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.03.2026 06:52	Low	IP: 213.67.152.127
<b>4. ALEXANDER ANDRÉ MICHAEL MEISTERMAN</b> alexandermeisterman@live.se	 Signed	31.03.2026 15:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 19:54	Low	IP: 192.71.14.207
<b>5. Karin Johanna Gustafsson</b> johanna.gustafsson@weaudit.se	 Signed	31.03.2026 15:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 15:25	Low	IP: 62.63.242.82

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

## Attachments

No attachments related to this document

## 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 Kollung Utsikten

Org.nr 769635-1456

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kollung Utsikten för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kollung Utsikten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg per det datum som framgår av den elektroniska underskriften nedan

WeAudit Sweden AB

---

Johanna Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 15:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 19:42

**DOCUMENT ID:**

HJg12Ybyi-g

**ENVELOPE ID:**

HJy2K-ksZg-HJg12Ybyi-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 - BRF Kollung Utsikten.pdf

3 pages

**SHA-512:**

ae399b8efd5a4d4c7edec778a0775b3d12166c768e8204  
c7e8e65a6ff36645a12849542ded34fb66e9a19ed16fbc6  
b972aa7f2f33a3a274dbec8779d42595780

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Johanna Gustafsso n	Signed	31.03.2026 15:32	eID	Swedish BankID
johanna.gustafsson@wea udit.se	Authenticated	31.03.2026 15:32	Low	IP: 62.63.242.82

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed