

Årsredovisning

för

BRF Sjöutsikten i Glasberga

769637-4110

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Kort guide till läsning av årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

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 förklaravad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är merspecifika 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 räntade har och när det är dags att villkors ändra 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.

Styrelsen för BRF Sjöutsikten i Glasberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Maria Lahdo Haddad, ordförande
Saif Ghazal
Vicktoria Durmaz
Mattias Aydin

Styrelsesuppleanter

Rani Murad

Ordinarie revisorer

Alex Sliwo, Convensia

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Styrelsen har haft 7 protokoll förda sammanträden under året.

Fastigheter

Södertälje Glasberga 1:382
Södertälje Glasberga 1:400

Föreningen disponerar tomterna genom äganderätt.

Föreningens fastigheter består av 5 parhusbyggnader med 10 lägenheter och 4 radhusbyggnader med 17 lägenheter. Den totala boytan är 3 554 kvm.

Underhåll

2025 Under året har föreningens avloppspumpar gått sönder. För att återställa funktionen och säkerställa driften har pumparna bytts ut mot nya. Kostnaden för åtgärden har aktiverats i balansräkningen

2025 Föreningen har drabbats av en vattenskada då vattenledningarna har spruckit. Skadan har åtgärdats och föreningen har erhållit ersättning från försäkringsbolaget. Kostnaden för åtgärden har redovisats i resultaträkningen.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
27	Lägenheter	3554

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lilla Nysjön samfällighetsförening.
Samfälligheten förvaltar gemensamma gatorna och sjön i området.

Förvaltning & Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tills vidare avtal med ProNox Ekonomi & Redovisning AB

Teknisk Förvaltning

Föreningen har samarbete med SM Management & Consulting AB på löpande räkning.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttrefond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.
Avsättning görs med 40kr/kvm och den totala avsättningen per år blir 142 160 kr

Underhållsplan

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är i gott skick

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Under året överlåtelse skett	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 869	1 768	1 676	1 648	1 414
Resultat efter finansiella poster	-1 857	-1 436	-954	-1 010	-988
Soliditet (%)	68,82	69,20	69,40	69,55	69,58
Balansomslutning	124 222	126 237	127 928	129 025	130 428
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	526	497	472	464	398
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 836	10 883	10 931	10 979	11 036
Sparande per kvm (kr/kvm)	-15	58	193	178	180
Räntekänslighet (%)	20,60	21,88	23,18	23,67	27,73
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	12	151	157	130	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,25	76,41	76,25	79,55	77,62

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 3 554 kvm

Nyckeltals definitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidare debiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheterna med 1 804 558 kr, vilket bidrar till att föreningen redovisar en förlust. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten, Se kassaflödesanalysen och/eller "*kort guide till läsning av årsredovisningen*" på sida 2 för mer information om årets kassaflöde och avskrivningar. Exkluderat avskrivningarna blir resultatet -52 901 kr.

Förlusten hänför sig främst till samfällighetskostnader, där avräkning skett för både innevarande och föregående år, samt avräkning av elkostnader avseende flera år. Därutöver har föreningen haft reparationer till följd av en försäkringsskada där man betalat självriskan. Även räntekostnaderna har bidragit till förlusten. Föreningen höjde avgifterna i januari 2025. Föreningen har inte för avsikt att höja avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 320 000	4 520 000	529 680	-3 583 489	-1 436 207	87 349 984
Avsättning yttre fond			142 160	-142 160		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 436 207	1 436 207	0
Årets resultat					-1 857 459	-1 857 459
Belopp vid årets utgång	87 320 000	4 520 000	671 840	-5 161 856	-1 857 459	85 492 525

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 161 856
årets förlust	-1 857 459
	-7 019 315

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	142 160
i ny räkning överföres	-7 161 475
	-7 019 315

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 869 383	1 767 840
Övriga intäkter	3	273 293	545 665
		2 142 676	2 313 505
Rörelsens kostnader			
Drifts och reparationskostnader	4	-848 895	-647 638
Övriga kostnader		-98 194	-208 030
Styrelsearvode	5	-39 229	-34 500
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 804 558	-1 641 288
		-2 790 876	-2 531 456
Rörelseresultat		-648 200	-217 951
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	8 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 209 315	-1 226 672
		-1 209 258	-1 218 256
Resultat efter finansiella poster		-1 857 458	-1 436 207
Resultat före skatt		-1 857 458	-1 436 207
Årets resultat		-1 857 459	-1 436 207

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 815 277	124 602 358
Inventarier, verktyg och installationer	8	198 244	0
		123 013 521	124 602 358
Summa anläggningstillgångar		123 013 521	124 602 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		149 024	144 940
Övriga fordringar		18	6
		149 042	144 946
<i>Kassa och bank</i>		1 059 654	1 489 260
Summa omsättningstillgångar		1 208 696	1 634 206
SUMMA TILLGÅNGAR		124 222 217	126 236 564

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 320 000	87 320 000
Upplåtelse insatser		4 520 000	4 520 000
Fond för yttre underhåll	9	671 840	529 680
		92 511 840	92 369 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 161 856	-3 583 489
Årets resultat		-1 857 459	-1 436 207
		-7 019 315	-5 019 696
Summa eget kapital		85 492 525	87 349 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 510 755	33 679 755
Leverantörsskulder		20 531	17 958
Övriga skulder		0	3 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	198 406	185 840
Summa kortfristiga skulder		38 729 692	33 886 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 222 217	126 236 564

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-648 201	-217 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 804 558	1 641 288
Erhållen ränta	57	8 416
Erlagd ränta	-1 209 315	-1 226 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-52 901	205 081
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 084	89 903
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 039	79 887
Förändring av leverantörsskulder	2 573	-8 275
Förändring av kortfristiga skulder	12 566	-81 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 885	285 596
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-215 721	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 721	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-169 000	-169 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 000	-169 000
Årets kassaflöde	-429 606	116 596
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 489 260	1 372 664
Likvida medel vid årets slut	1 059 654	1 489 260

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1%
Stomkomplettering	2%
Värme, sanitet	2%
El, Yttertak	2,5%
Fasad, Fönster	2%
Ventilation	4%
Restposter	2%
Inventarier och installationer	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

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.

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	39 806 266	39 806 266
	39 806 266	39 806 266

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 869 383	1 767 835
	1 869 383	1 767 835

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning.

Not 3 Övriga Intäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Värme och vattensättning	0	538 375
Övriga intäkter	2 000	7 290
Försäkringsersättning	271 193	0
	273 193	545 665

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Uppvärmning och vattenförbrukning	0	536 991
Avfallshantering	77 147	70 147
Fastighetsförsäkring	68 656	0
Samfällighetskostnad*	242 679	40 500
Elkostnader för avloppspumpar*	43 400	0
Reperationskostnader	417 013	0
	848 895	647 638

*Samfällighetskostnaden avser avräkning för både innevarande och föregående år

*Under året har en avräkning av elkostnader skett, vilket inneburit att föreningen belastats med kostnader som avser tidigare år.

Not 5 Styrelsearvode

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	39 229	34 500
	39 229	34 500
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	39 229	34 500

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Räntekostnader fastighetslån	1 209 315	1 226 672
	1 209 315	1 226 672

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	93 184 940	93 184 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 184 940	93 184 940
Ingående avskrivningar	-6 762 428	-5 121 140
Årets avskrivningar	-1 787 081	-1 641 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 549 509	-6 762 428
Ingående uppskrivningar	38 179 846	38 179 846
Utgående ackumulerade uppskrivningar	38 179 846	38 179 846
Utgående redovisat värde	122 815 277	124 602 358

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Inköp	215 721	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 721	0
Årets avskrivningar	-17 477	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 477	0
Utgående redovisat värde	198 244	0

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Reservering enligt stadgar	142 160	142 160
	142 160	142 160

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	Slutbet. dag	2025-06-30	2024-06-30
SEB	2,77	2025-08-28	7 835 000	7 975 000
SEB	2,70	2026-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	2,70	2026-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,07	2025-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	2,80	2025-12-28	5 675 755	5 704 755
			38 510 755	38 679 755

Föreningen har lån som 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 att förlängas vid förfall.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	3 582	4 731
Övriga upplupna kostnader	32 500	30 000
Förutbetalda Avgifter	162 324	151 109
	198 406	185 840

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 12 november 2025

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Lahdo Haddad
Ordförande

Saif Ghazal

Vicktoria Durmaz

Mattias Aydin

Revisorspåteckning

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

Alex Sliwo
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sjöutsikten i Glasberga
Org.nr. 769637-4110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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

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, förfälskning, 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 BRF Sjöutsikten i Glasberga för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alex Sliwo

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.