

Årsredovisning 2024

Brf Utblicken 1

769620-5967



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Utblicken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kuttern 1	2009	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 909 kvm. Byggnadernas totalyta är 10314 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Andersson	Ordförande
Anders Lundström	Styrelseledamot
Jannicke Berns	Styrelseledamot
Kent Gravesen	Styrelseledamot
Thord Danielsson	Styrelseledamot
Julia Ericsson	Suppleant

Valberedning

Peter Fitger - sammankallande

Hugo Björk

Firmateckning

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

Revisorer

Jenny Kindvall	Auktoriserad revisor	JA Revision
Anders Slättås	Auktoriserad revisor/Revisorssuppleant	JA Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	FT Drift AB
Städning	FT Drift AB
Trädgård + Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Sophämtning	Remondis Sweden AB
El	Skellefteå Kraft AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	Täby Miljövärme AB
Vatten/avlopp	Roslagsvatten AB
Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Lägenhetsförvaltning	NABO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat- och balansräkningar. Avskrivningskostnaderna enligt lag motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnader och medför därför att resultatet är negativt. I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot framtiden.

Lån på drygt 12,2 mkr har omsatts under året. De nya lånen löper på 2 år. I samband med omläggningen amorterades drygt 1,0 mkr extra utöver den löpande årliga amorteringen på 680 tkr. Räntekostnaden för de nya lånen blev något lägre än tidigare, till stor del pga amorteringen. Nästa år förfaller två lån på sammanlagt 14,0 mkr. Vi bedömer att räntekostnaden inte kommer öka på dessa lånen.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader: Driftskostnader, Kapitalkostnader och Utrymme för fastighetsunderhåll mm (= Framtiden).

Driftskostnader – kostnader som kan hänföras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och arvoden till styrelse och revisor.

Kapitalkostnader – räntor för föreningens lån.

Framtiden – utrymme för löpande amorteringar, extra amorteringar och framtida underhålls/slitagekostnader.

Utfall	2024	2023	2022
Intäkter	5 808 551	5 556 823	5 287 739
Driftskostnader	-2 710 560	-2 701 903	-2 544 835
Kapitalkostnader	-1 448 286	-1 433 976	-1 365 752
Framtiden	1 649 705	1 420 944	1 377 152
Avsättning till fastighetsunderhåll	863 625*	863 625	863 625
Motsvarar per kvm boyta	125 kr	125 kr	125 kr

* Förslag

Föreningens ekonomi och likviditet är god. Bostadsavgiften höjdes 2024 med 6,0%. Från januari 2025 har avgiften höjts med 4,0%.

Alla föreningens lån löper med fast ränta på mellan 2 månader och drygt 3 år från bokslutsdatum. Föreningens 7 lån förfaller på 6 olika tidpunkter under denna dryga treårsperiod.

Förändringar i avtal

I kvartal 4 2024 övertog NABO AB den ekonomiska förvaltningen av BRF Utblicken 1.

Övriga uppgifter

Under året har lagstadgad Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomförts.

En hel del åtgärder för effektivisering av värmeanläggningen har gjorts innebärande en minskning av fjärrvärme förbrukningen.

I garaget har ändring gjorts till rörelsestyrd belysning samtidigt med att vi övergått till LED lampor.

Kostnaderna för ovanstående har inte tagit tidigare avsättningar till fastighetsunderhåll i anspråk.

I månadsavgiften ingår bl a kostnad för uppvärmning, bredband och TV (basutbud), samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2023. Inga större underhållskostnader planeras de närmaste 4 - 5 åren. De kostnader av underhålls karaktär som hittills varit sedan fastigheterna byggdes har kostnadsförts direkt på resultatet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 135 st. Tillkommande under året var 10 medlemmar och och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 796 930	5 420 986	5 276 666	5 208 517
Resultat efter fin. poster	-304 315	-533 075	-567 014	-538 293
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	8 240 800	7 599 900	6 563 550	5 699 925
Taxeringsvärde	235 400 000	235 400 000	235 400 000	185 903 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	633	614	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	82,9	81,9	82,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 647	7 894	7 992	8 498
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 123	5 288	5 354	5 693
Sparande per kvm totalyta, kr	160	143	134	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	47	53	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	16	20	23	24
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	13	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	82	81	89	80
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	2,67	2,41	2,54
Räntekänslighet (%)	11,0	12,1	12,8	13,6

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 vatten (totalt 9 632 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och kostnadsfört underhålls arbete överstiger det negativa resultatet med god marginal.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	72 918 000	-	-	72 918 000
Upplåtelseavgifter	144 712 000	-	-	144 712 000
Fond, yttre underhåll	7 599 900	-	640 900	8 240 800
Balanserat resultat	-11 780 701	-533 075	-640 900	-12 954 676
Årets resultat	-533 075	533 075	-304 315	-304 315
Eget kapital	212 916 124	0	-304 315	212 611 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 954 676
Årets resultat	-304 315
Totalt	-13 258 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	863 625
Balanseras i ny räkning	-14 122 616
	-13 258 991

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 796 930	5 420 987
Övriga rörelseintäkter	3	11 622	135 836
Summa rörelseintäkter		5 808 551	5 556 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 360 951	-2 398 047
Övriga externa kostnader	9	-215 476	-181 003
Personalkostnader	10	-134 134	-122 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 954 020	-1 954 020
Summa rörelsekostnader		-4 664 580	-4 655 923
RÖRELSERESULTAT		1 143 971	900 901
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 130	32 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 479 416	-1 466 391
Summa finansiella poster		-1 448 286	-1 433 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-304 315	-533 075
ÅRETS RESULTAT		-304 315	-533 075

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	263 839 314	265 780 218
Maskiner och inventarier	13	28 613	41 729
Summa materiella anläggningstillgångar		263 867 927	265 821 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		263 867 927	265 821 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 576	2 724
Övriga fordringar	14	2 746 136	2 275 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 763	156 200
Summa kortfristiga fordringar		2 937 474	2 434 124
Kassa och bank			
Kassa och bank		251 692	226 122
Summa kassa och bank		251 692	226 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 189 166	2 660 246
SUMMA TILLGÅNGAR		267 057 093	268 482 193

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 630 000	217 630 000
Fond för yttre underhåll		8 240 800	7 599 900
Summa bundet eget kapital		225 870 800	225 229 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 954 676	-11 780 701
Årets resultat		-304 315	-533 075
Summa fritt eget kapital		-13 258 991	-12 313 776
SUMMA EGET KAPITAL		212 611 809	212 916 124
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	38 405 000	41 775 000
Summa långfristiga skulder		38 405 000	41 775 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 430 000	12 765 000
Leverantörsskulder		317 698	131 604
Skatteskulder		384 834	375 288
Övriga kortfristiga skulder		55 682	60 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	852 070	458 388
Summa kortfristiga skulder		16 040 284	13 791 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 057 093	268 482 193

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 143 971	900 901
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 954 020	1 954 020
	3 097 991	2 854 921
Erhållen ränta	33 022	30 523
Erlagd ränta	-1 510 064	-1 447 945
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 620 949	1 437 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 957	-171 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	608 863	-288 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 172 855	977 146
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 705 000	-680 000
Depositioner	6 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 699 000	-680 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	473 855	297 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 140 986	1 843 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 614 841	2 140 986

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utblicken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,85 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 633 998	4 375 920
Hysesintäkter, p-platser	993 404	883 819
Hysesintäkter, lokaler	4 200	3 600
Vatten	131 522	120 138
Övriga intäkter	33 806	37 510
Summa	5 796 930	5 420 987

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	11	-1
Elprisstöd	0	134 117
Övriga intäkter	11 611	1 720
Summa	11 622	135 836

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	59 836	61 296
Fastighetsskötsel	96 779	93 584
Besiktning och service	201 149	136 007
Städning	134 735	129 556
Övrigt	27 492	25 303
Snöskottning	55 414	109 253
Summa	575 405	554 999

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 568	0
Bostäder	1 044	0
Trapphus/port/entr	0	7 319
Soprum/miljöanläggning	7 825	0
Dörrar och lås/porttele	11 227	9 550
VA	31 273	43 188
Värme	24 140	67 828
Ventilation	42 531	0
El	14 741	0
Hissar	19 941	33 302
Garage och p-platser	27 073	18 985
Försäkringsärende/vattenskada	4 756	0
Summa	193 118	180 172

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Garage och p-platser	0	50 000
Summa	0	50 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	504 139	486 338
Uppvärmning	162 474	206 006
Vatten	174 180	144 032
Sophämtning	147 902	136 639
Summa	988 696	973 016

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	155 568	143 783
Kabel-TV	253 984	251 424
Fastighetsskatt	194 180	244 654
Summa	603 732	639 861

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	42 083	25 275
Förbrukningsmaterial	0	15 142
Revisionsarvoden	33 125	28 000
Ekonomisk förvaltning	140 268	105 982
Konsultkostnader	0	6 604
Summa	215 476	181 003

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	19 534	17 852
Summa	134 134	122 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 478 998	1 465 743
Övriga räntekostnader	418	648
Summa	1 479 416	1 466 391

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 580 000	285 580 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 580 000	285 580 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 799 782	-17 858 878
Årets avskrivning	-1 940 904	-1 940 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 740 686	-19 799 782
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	263 839 314	265 780 218
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 237 783</i>	<i>57 237 783</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	166 400 000	166 400 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
Summa	235 400 000	235 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 263	131 263
Utgående anskaffningsvärde	131 263	131 263
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-89 534	-76 418
Avskrivningar	-13 116	-13 116
Utgående avskrivning	-102 650	-89 534
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 613	41 729

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	373 487	354 191
Övriga fordringar	9 499	6 145
SBC Borgo	22 722	1 519 296
SBC Klientmedel	1 299 261	395 568
Nabo Klientmedelskonto	1 041 166	0
Summa	2 746 136	2 275 200

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 288	45 912
Uppvärmning	726	0
Försäkringspremier	66 256	62 804
Kabel-TV	31 867	40 385
Förvaltning	25 626	0
Inkomsträntor	0	1 892
Övr förutb kostn uppl int	0	5 207
Summa	142 763	156 200

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-02-25	3,76 %	9 660 000	9 740 000
Swedbank	2026-02-25	3,75 %	1 400 000	2 525 000
SBAB	2027-04-16	2,81 %	11 225 000	11 325 000
Swedbank	2028-02-25	1,80 %	6 425 000	6 525 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,37 %	9 075 000	9 175 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,91 %	4 875 000	4 975 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,02 %	10 175 000	10 275 000
Summa			52 835 000	54 540 000
Varav kortfristig del			14 430 000	12 765 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 435 000 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 396
Fastighetsskötsel	21 321	5 061
Städning	0	6 973
El	57 956	57 408
Uppvärmning	0	51 153
Beräknat revisionsarvode	30 000	50 000
Utgiftsräntor	94 749	125 397
Arvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	33 000
Förutbetalda avgifter/hyror	497 437	0
Summa	852 070	458 388

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000

Underskrifter

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

Täby

Anders Lundström
Styrelseledamot

Jannicke Berns
Styrelseledamot

Kent Gravesen
Styrelseledamot

Mats Andersson
Ordförande

Thord Danielsson
Styrelseledamot

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

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 13:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 11:08

DOCUMENT ID:

BygaFW8wglI

ENVELOPE ID:

ryehK-IDgxl-BygaFW8wglI

DOCUMENT NAME:

Brf Utblicken 1, 769620-5967 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thord Erik Danielsson thord.danielsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:31 06.05.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.209.203
2. ANDERS LUNDSTRÖM anders@rowall.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:31 06.05.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.101.17
3. KENT GRAVESEN kent@gravesen.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:00 06.05.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.91
4. Mats Andersson mats.c.andersson@hotmail.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:06 06.05.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.77.94
5. JANNICKE BERNES jannickeb@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:06 06.05.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.87.23
6. JENNY MARIA KINDVALL jenny.kindvall@jarevision.se	Signed Authenticated	06.05.2025 13:13 06.05.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.43.90

* 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 Brf Utblicken 1

Org.nr 769620-5967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utblicken 1 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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 Brf Utblicken 1 för räkenskapsåret 2024 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 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 13:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 11:08

DOCUMENT ID:

SJM6KbUDIII

ENVELOPE ID:

SkW2K-IDEel-SJM6KbUDIII

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Utblicken 1 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNY MARIA KINDVALL jenny.kindvall@jarevision.se	Signed Authenticated	06.05.2025 13:12 06.05.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.43.90

* 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