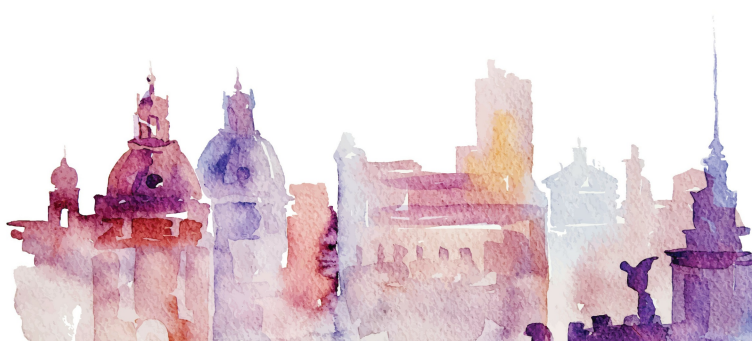


Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn

Org.nr: 769612-1222

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn, organisationsnummer 769612-1222, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en äkta Brf.

Föreningens gällande stadgar röstades igenom på extra stämma den 29 augusti 2024 och registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2024.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 46 st lägenheter. Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 158 000 000 kr, varav mark 58 000 000 kr och byggnad 100 000 000 kr. Fastigheten har värdeår 2007.

Fastighetsarealen uppgår till 1 680 kvm och lägenhetsytan uppgår till 4 493 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är delägare i garaget Utsikten (gemensamhetsanläggning med fastighetsbeteckning Sicklaön GA:91). Föreningens andelstal motsvarar 46/271 av garaget. Garaget är beläget under Brf Utsikten 2. Taxeringsvärdet för garaget vid räkenskapsårets utgång uppgick till 18 000 000 kr, varav mark 0 kr. Garaget har värdeår 2006.

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig 50 år fram i tiden, till 2074. Underhållsplanen revideras årligen. För närvarande uppskattas det genomsnittliga årliga underhållsbehovet för de kommande 50 åren till cirka 940 000 kronor inklusive moms per år. För de närmaste tio åren uppskattas det genomsnittliga underhållsbehovet till cirka 510 000 kronor inklusive moms per år. Det finns inga underhållsåtgärder som överstiger en miljon kronor inplanerade före år 2030. Det närmast inplanerade underhållet som överstiger en miljon kronor avser renovering av hissar vilket är prognostiserat till 2030.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Nacka kommun Stockholms län.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Styrelse

Ordförande	Ninni Dickson
Ledamot	Stig Holmquist
Ledamot	Kenneth Blomqvist
Ledamot	Jan Sjöstedt
Ledamot	Stefan Oscarson
Suppleant	Kjell Torlén
Suppleant	Janusz Grabowski Pietruszczyk
Suppleant	Owe Ruzicka
Suppleant	Linus Nelson

Styrelsen har under året hållit tio fysiska styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, två av ledamöterna i förening.

Valberedning

Hans Torlén, sammankallande
Peter Rudheim
Eva Andersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.
På stämman var 23 lägenheter representerade.
Extra stämma hölls 2024-08-29.
På stämman var 10 lägenheter representerade.
På stämman beslutades om nya stadgar.

Revisor

Revisor Maria Johansson

Information om fastigheten

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	220
2 rok	22	1 744
3 rok	1	96
4 rok	5	533
5 rok	12	1 444
6 rok	2	289
7 rok	1	167
Summa	46	4 493

Föreningens adresser:

Sjökvarnsbacken 10 och 12.

Nybyggnadsår: 2007

Värdeår: 2007

Fastighetsbeteckning: SICKLAÖN 37:52

Föreningen har gästlägenhet, cykelförråd och hobbyrum. I fastigheten finns även en tvättstuga, toalett och ett relaxrum med bastu som innehas som gemensamhetsanläggning (GA:95) med två andra Brf (se nedan).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området:

Sicklaön GA:91; Garaget Utsikten (föreningen är delägare 46/271 delar)

Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet (föreningen är inte delägare i denna anläggning)

Sicklaön GA:98; Ledningsnät

Sicklaön GA:99; Sopsugsanläggning (anläggningen tagen ur funktion, ersättningssopkärl uppsatta av SQSF)

Sicklaön GA:100; Kommunikationsnät, vägar, kaj, grönområden mm

Sicklaön GA:101; Miljöstation

Medlem i SQSF är ägare till fastighet som har del i av SQSF förvalttad gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka Kommun. Angående GA:100 har under 2021 ett avtal skrivits på av SQSF och Nacka kommun för övertagande av tunnel och kaj. SQSF har under många år arbetat för att Nacka kommun ska ta över denna del av den gemensamma infrastrukturen. Lantmäteriförordningen beräknas vara klar tidigast 2027.

Medlemmarna är:

- Brf Saltsjöqvarn 1
- Brf Mjölaren
- Brf Mannagrynskvaren
- Brf Inloppet
- Brf Utsikten 1
- Brf Utsikten 2
- Brf Västra Hamnplan
- Brf Östra Saltsjön
- Brf Västra Saltsjön
- Brf Stora Kvarnen
- Elite Hotel Marina Tower
- Verksamhet, Hospitalet (ägare AB Gullringsbo Egendomar)
- Nacka kommun

Under året har Hans Torlén från föreningen varit ledamot i styrelsen för SQSF med ansvar för frågor rörande områdets gemensamma garage, Utsikten och Inloppet, GA:91 och GA:92.

Relaxrum med bastu, tvättstugan och toaletten i föreningens fastighet ingår i en delägarförvalttad samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan (GA:95). Ett förvaltningsråd med representanter från varje förening finns utsedd.

Förvaltning och drift

Frubo AB - Ekonomisk förvaltning

Habitek Förvaltnings AB - Fastighetsskötsel

City Hemservices AB - Fastighetsstädning

LW plåtslageri AB - Tillsyn och skottning av tak och plåt

Kone AB - Hisservice

Kiwa Sweden AB - Hissbesiktning

Stockholm Exergi AB - Fjärrvärme

Skellefteå Kraft Elnät AB - El

Nacka Energi AB - Eldistribution

Megacon AB - Elavläsning

Trygg-Hansa Försäkring - Försäkring

Söderlås vid Ringen AB - Support av öppnings- och nyckelsystem

Ownit Broadband AB - Bredband inkl. Tripple-play för TV/IT/Telefoni

Electrolux Professional AB - Support av tvätt och torkutrustning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är stabil och föreningens lån har amorteras med sammanlagt 1 100 000 kronor under 2024. Lånen uppgår därefter till totalt drygt 39 050 000 kronor (de har amorterats ned betydligt under flera år). Efter amorteringar 2024 är föreningens lån per kvadratmeter bostadsyta 8 691 kronor. Styrelsens strategi är att fortsätta verka för minskad skuldsättning. Detta för att minska räntekänslighet och för att möjliggöra framtida återinvesteringar i nödvändigt underhåll av fastigheten. Till följd av en ökad inflation har kostnadsnivån inklusive räntor generellt höjts vilket minskar utrymmet för amortering. Reparations- och underhållsbehov förväntas även öka på sikt. Räntekostnaden förväntas minska något under kommande år. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften från 2025 med 5 procent.

Några större åtgärder enligt nedan utfördes under 2024:

- Belysning i tvättstuga tillhörande GA:95 byttes till LED-armaturer.
- Skärmarna på terrasserna längst ned i huset renoverades.
- Den återkommande stamspolningen genomfördes.
- Problem med avloppsanslutning till handfat upptäcktes i samband med stamspolningen. Avloppsröret från tvättställ i tre lägenheter har släppt och ett par vattenläckor har därefter upptäckts. Ett av dem har varit större vilket har resulterat i ett försäkringsärende. Utvärdering av problemets omfattning och eventuella åtgärder pågår.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	73 46 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	4 72 medlemmar vid räkenskapsårets slut
Under året har 3 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	72

- Föreningens gästlägenhet har varit uthyrd i genomsnitt åtta (sju föregående år) nätter per månad.
- Den 10 maj inbjöd föreningen till städ- och fixardag. Medlemmarna städade och genomförde mindre underhållsarbeten i gemensamma utrymmen.
- Föreningens digitala informationsblad har sänts ett antal gånger vid behov under året.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 159	4 331	4 051	3 904
Årsavgifter, tkr*	3 525	3 673	3 058	3 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 447	- 1 419	575	503
Soliditet, %	81	81	81	80
Balansomslutning, tkr	210 468	212 028	213 220	213 694
Resultat exkl avskrivning**			1 648	1 571
Genomsnittlig skuldränta %**			0.46	0.45
Fastighetens belåningsgrad %**			18.83	19.26
Lån i förhållande till taxeringsvärde %**			25.41	36.42
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	735	735	681	681
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	784	818		
Skuldsättning / kvm	8 691	8 936		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 691	8 936	8 936	9 159
Sparande per kvm	157	333		
Räntekänslighet	11	11		
Energikostnad / kvm	245	212		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	81		

*I årsavgifter för årtalen 2021 och 2022 ingår endast årsavgifter för bostadsrätt. Från och med 2023 ingår förutom årsavgifter för bostadsrätt även kostnad för el och bredband i enlighet med det nya regelverket för lagstadgade nyckeltal.

**Från och med 2023 tillkommer fler lagstadgade nyckeltal för Brf:er. Styrelsen har därför inte sett behovet att presentera de nyckeltal som tidigare kompletterats utöver tidigare lagstadgade nyckeltal.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån förhållande till föreningens balansomslutning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Eget kapital / Totala tillgångar x 100

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. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

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.

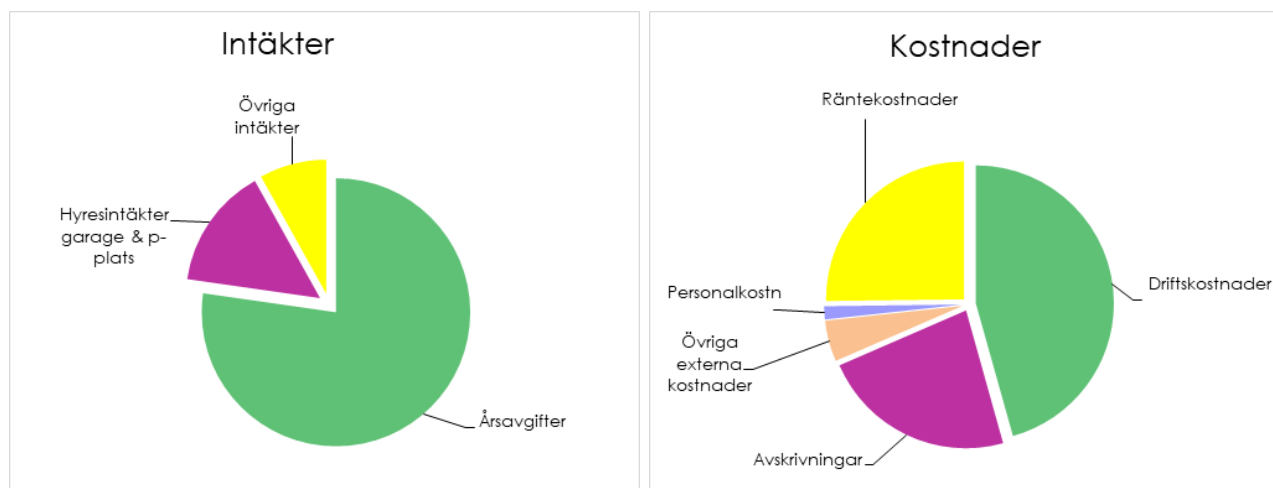
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (För kostnader som vidarefördelas till övriga Brf:er som ingår i GA:95 gäller följande: för 2023 inkluderas dessa kostnader, från och med 2024 har dessa kostnader exkluderats) fördelat per kvm upplåten med *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

Det negativa resultatet förklaras av att stora lån har satts om till betydligt högre ränta. En sjunkande marknadsränta efter andra halvåret 2024 beräknas på sikt innebära något lägre räntekostnader. Därtill har avgiften höjts med 5 procent från 1 januari 2025 i syfte att motverka underskott utan att för mycket göra avkall på amorteringar och styrelsens långsiktiga ambition om en successivt minskande skuldsättning för föreningen. Det kan också noteras att kassaflödet har varit positivt från den löpande verksamheten, vilket framgår av kassaflödesanalysen. Det har trots kraftigt ökade kostnader möjliggjort fortsatta amorteringar under året med totalt 1,1 mkr.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 100 000 kronor.
Amortering gjord i samband med ändring av lån.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	3 862 241	613 163	- 1 419 023
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		900 000	-900 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 837 638	1 837 638	
Balanseras i ny räkning			- 1 419 023	1 419 023
Årets resultat				- 446 936
Belopp vid årets utgång	167 945 000	2 924 603	131 778	- 446 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	131 778
Årets resultat	- 446 936
Totalt	- 315 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	900 000
Balanseras i ny räkning	- 1 215 158
Totalt	- 315 158

Avsättning till fond utifrån underhållsplanen.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 159 380	4 331 174
Övriga rörelseintäkter		114 888	121 435
Summa Rörelseintäkter		4 274 268	4 452 609
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 158 602	-3 816 535
Övriga externa kostnader	3	-226 560	-225 900
Personalkostnader	4	-72 300	-62 030
Avskrivningar		-1 075 692	-1 075 692
Summa Rörelsekostnader		-3 533 154	-5 180 157
RÖRELSERESULTAT		741 114	-727 548
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 880	24 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 197 930	-715 872
Summa Finansiella poster		-1 188 050	-691 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-446 936	-1 419 023
RESULTAT FÖRE SKATT		-446 936	-1 419 023
ÅRETS RESULTAT		-446 936	-1 419 023

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	209 588 594	210 664 286
Summa materiella anläggningstillgångar		209 588 594	210 664 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		209 588 594	210 664 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		258 971	303 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	161 196	189 508
Summa kortfristiga fordringar		420 167	492 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		459 326	871 134
Summa kassa och bank		459 326	871 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		879 493	1 364 117
SUMMA TILLGÅNGAR		210 468 087	212 028 403

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 945 000	167 945 000
Fond för yttre underhåll		2 924 603	3 862 241
Summa bundet eget kapital		170 869 603	171 807 241
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		131 778	613 163
Årets resultat		-446 936	-1 419 023
Summa fritt eget kapital		-315 158	-805 860
SUMMA EGET KAPITAL		170 554 445	171 001 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	24 600 000	8 150 000
Summa långfristiga skulder		24 600 000	8 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	14 450 000	32 000 000
Leverantörsskulder		305 450	269 567
Skatteskulder		8 789	6 903
Övriga skulder		32 314	118 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	517 089	482 041
Summa kortfristiga skulder		15 313 642	32 877 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 468 087	212 028 403

© ID:a8952d60-0baa-11f0-a281-39ffcb4960d1 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		741 114	-727 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 075 692	1 075 692
Summa		1 816 806	348 144
Erhållen ränta		9 880	24 397
Erlagd ränta		-1 197 930	-715 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		628 756	-343 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/Ökning av kortfristiga fordringar		72 815	-17 022
Minskning/Ökning av kortfristiga skulder		-13 380	226 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		688 191	-133 423
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering i samband med ändring lån		-1 100 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 100 000	
Årets kassaflöde		-411 809	-133 423
Likvida medel vid årets början		871 134	1 004 557
Likvida medel vid årets slut		459 326	871 134

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

RedU18 har använts.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	180	0,6
Hobbyrum	180	0,6
Takvärmeanläggning	20	5
Återvinning för matavfall	10	10
Cykelrum	20	5
Avgasare och magnetfilter	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 302 412	3 302 411
Hysesintäkter garage och p-platser	626 596	657 922
Bredband	60 168	60 168
Debiterade elkostnader	170 204	310 673
Totalt nettoomsättning	4 159 380	4 331 174

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	305 409	278 927
Uppvärmning	506 392	458 714
Vatten och avlopp	368 227	215 775
Service värmeanläggning	14 499	14 146
Grundavtal hiss	38 120	37 794
Brandskydd	20 756	0
Fastighetsskötsel	110 566	106 872
Fastighetsskötsel extra	630	6 276
Fastighetsstäd	87 876	84 136
Bevakningskostnader	6 615	6 285
Bredband	60 168	60 168
Försäkring	44 375	37 450
Försäkringsskador	32 210	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 534	103 648
Samfällighetskostnader	209 247	152 611
Förbrukningsmaterial	3 891	0
Reparation och underhåll	0	494
Reparation och underhåll byggnad	38 132	0
Reparation och underhåll fönster	0	13 078
Reparation och underhåll balkonger/altaner	76 410	1 837 638
Reparation och underhåll portar och lås	12 023	185 865
Reparation och underhåll hiss	0	21 600
Reparation och underhåll tvättstuga	21 954	77 837
Reparation och underhåll relaxrum	2 341	3 241
Reparation och underhåll el	21 759	0
Reparation och underhåll uppvärmning	3 413	103 307
Reparation och underhåll vatten och avlopp	57 649	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	1 455	1 085
Reparation och underhåll cykelrum	0	1 233
Reparation och underhåll hobbyrum	0	1 340
Reparation- och underhållsmaterial	8 950	7 016
Totalt driftkostnader	2 158 602	3 816 535

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	8 750	5 250
Medlems- och föreningsavgifter	8 610	1 000
Arvode ekonomisk förvaltning	80 604	75 684
Extra ekonomisk förvaltning	4 631	2 019
Revisionsarvode	17 000	16 670
Webbsida	3 709	3 221
Konsultarvode	25 151	35 889
Bankkostnader	5 127	4 725
Övriga administrativa kostnader	1 633	1 959
Föreningsomkostnader	6 879	9 987
Omkostnader uthyrning garageplatser	58 889	69 346
Övriga kostnader	5 577	150
Totalt övriga externa kostnader	226 560	225 900

Not 4. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 496
Sociala kostnader	15 000	9 534
Totalt personalkostnader	72 300	62 030

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	183 358 754	183 358 754
Anskaffningsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Utgående anskaffningsvärden	222 358 754	222 358 754
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 694 468	- 10 618 776
Årets avskrivningar	- 1 075 692	- 1 075 692
Utgående avskrivningar	-12 770 160	-11 694 468
Utgående redovisat värde	209 588 594	210 664 286
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
	158 000 000	158 000 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	15 659	13 055
FRUBO AB	6 824	6 717
Saltsjöqvarns Samfällighet	85 761	153 633
Securitas Sverige	7 950	6 615
Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn	26 409	0
Habitek Förvaltning	18 593	9 488
Summa	161 196	189 508

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 45047164	2027-01-28	3,47 %	13 600 000	13 600 000
SEB 48153798	2026-01-28	3,64 %	2 850 000	0
SEB 48842100	2025-09-28	2,97 %	10 300 000	0
Nordea 3975 83 20297			0	2 850 000
Stadshypotek 383677			0	11 400 000
SEB 48153771	2025-11-28	2,99 %	4 150 000	4 150 000
Nordea 3975 83 50641	2026-03-18	3,96 %	8 150 000	8 150 000
Summa skulder till kreditinstitut			39 050 000	40 150 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 450 000	-32 000 000
			24 600 000	8 150 000

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, men redovisas enligt god sed som korta trots att föreningen avser att förlänga lånen.
Samtliga lån är amorteringsfria.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Uppl utgiftsräntor	33 178	50 320
Förutbet hyra/avgift	287 058	235 320
Uppl revisionsarvode	16 500	16 000
Nacka Energi	18 591	17 513
Stockholm Exergi AB	66 574	71 264
Skellefteå Kraft	18 633	20 594
Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn	3 786	0
MD Rörservice AB	0	9 000
Uppl arvoden och soc avg	72 300	62 030
FRUBO AB	469	0
Summa	517 089	482 041

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa:	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ninni Dickson

Stig Holmquist

Kenneth Blomqvist

Jan Sjöstedt

Stefan Oscarson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Johansson

Verifikat

Titel: Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn - årsredovisning 2024

ID: a8952d60-0baa-11f0-a281-39ffcb4960d1

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-28

Underskrifter

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn
ninni.dickson@gmail.com
Signerat: 2025-03-28 15:30 BankID NINNI DICKSON

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn
stefan.oscarson@outlook.com
Signerat: 2025-03-29 12:50 BankID Stefan Oscarson

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn
stig@blankettdesign.se
Signerat: 2025-03-29 19:16 BankID Stig Holmquist

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn
blomqvist_kenneth@hotmail.com
Signerat: 2025-03-29 12:09 BankID KENNETH BLOMQVIST

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn
janne.sjostedt@gmail.com
Signerat: 2025-03-29 13:01 BankID JAN SJÖSTEDT

Blixt Revision AB
maria@blixt-revision.se
Signerat: 2025-03-31 07:46 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769612-1222 - Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn - Årsredovisning.pdf	632.1 kB	7c60 812a 43e0 8ee8 efee 03da ff71 e0e6 1359 4b8b f349 bcbf 596c 84be 1a16 b598

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-28	09:03	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-03-28	15:30	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av NINNI DICKSON. IP: 89.253.95.6
2025-03-29	12:09	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av KENNETH BLOMQVIST. IP: 89.253.95.7
2025-03-29	12:50	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av Stefan Oscarson. IP: 94.156.230.144
2025-03-29	13:01	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av JAN SJÖSTEDT. IP: 90.129.200.240

Händelser

2025-03-29	19:16	Signerat Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn Genomfört med: BankID av Stig Holmquist. IP: 89.253.95.19
2025-03-31	07:46	Signerat Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 217.215.221.179



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn
Org. Nr. 769612-1222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2024 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.

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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542963808

Dokument

2412 RB Utsikten
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-03-31 07:45:51 CEST (+0200) av Maria Johansson (MJ)
Färdigställt 2025-03-31 07:46:29 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)
Blixt Revision AB
Personnummer 197611042008
maria@blixt-revision.se
+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-03-31 07:46:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

