

Årsredovisning 2025

Brf Utsikten i Solna

769604-9555



 SJwVg_ICZg-r1gYVeulCZx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten i Solna

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

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

Innehåll

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 10	2001	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 415 kvm och 7 lokaler om 498 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Hector	Ordförande
Annica Wallin Carls	Styrelseledamot
Björn Frostell	Styrelseledamot
Jan Vallander	Styrelseledamot
Joachim Tholf	Styrelseledamot
Danka Miklow	Suppleant

Valberedning

Per Gustaf Gunnar Wevle

Viktor Lindfors

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-18. Beslutsstämma angående ombyggnad av förskolelokal till bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Övrig verksamhetsinformation

Samfälligheter:

Föreningen är med i 2 samfällighetsföreningar:

1) TÅGSUS Här hanteras centraler avseende fyra föreningars gemensamma värme-, el- och vattenförbrukning samt dagvatten.

2) ÅSFF Här hanteras sex föreningars gemensamma parkeringsplatser, vägunderhåll och en lekpark.

Fastighetsförvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln ombesörjes av Kicki Rosendahl.

Fastighetens tekniska status:

OVK besiktning av hela fastigheten har utförts under 2013, 2014, 2020 och 2025.

OVK besiktning av förskolan har utförts under 2017, 2020 och 2023.

Byggprojektet:

Vi bygger 4 nya bostadsrättslägenheter i f.d. Förskolans lokaler.

Vi fick bygglov i december och startade byggprojektet med Fastighetsägarna som projektledare. Vi tecknade entreprenadkontrakt med Nilsson El & Kyl. Bygget påbörjades i början av december 2025 och beräknas vara klart i juni 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 27 tkr. Reparationerna avser i huvudsak hissunderhåll, reparation maskiner i tvättstuga, samt underhåll passer och bokningssystem tvättstuga.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 6 tkr avseende omledning av regnvatten.

Under året återaktiverades återvinningssystemet av värmeenergi frånluft (FX-system). Det installerades bl.a nya värmväxlare och nya värmepumpar. Kostnad 992 tkr inklusive OVK.

I underhållsplanen har man gjort en uppskattning att vi inom närmaste åren behöver byta maskiner i tvättstugan. En estimerad kostnad på ca 160 000 kronor.

SEB har övertagit vårt befintliga fastighetslån från SBAB och vi har också från SEB fått ett lånelöfte på 16 miljoner kr för att finansiera byggande av 4 nya bostadsrättslägenheter i f.d. Förskolans lokaler. Lånen skall lösas allt efter att lägenheterna säljs.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Solna stads hyreskontrakt löpte ut 2025-09-30 varefter vi övertog lokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 44 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 163 873	2 217 308	2 149 992	2 041 546
Resultat efter fin. poster	172 609	198 647	408 236	382 673
Soliditet (%)	88	92	92	89
Yttre fond	2 104 770	2 016 372	1 940 080	1 772 118
Taxeringsvärde	68 901 000	67 872 000	67 872 000	67 872 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	599	545	538	519
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,9	57,2	60,4	61,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	807	844	1 293
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	644	669	700	1 072
Sparande / kvm totalyta, kr	221	193	269	237
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	45	49	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	135	122	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	30	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	205	201	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	5,01	4,11	1,73
Räntekänslighet (%)	1,30	1,48	1,57	2,49

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 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 (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 000 000	-	-	18 000 000
Upplåtelseavgifter	4 932 765	-	-	4 932 765
Fond, yttre underhåll	2 016 372	-	88 398	2 104 770
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-111 625	-	-	-111 625
Balanserat resultat	4 043 291	198 647	-88 398	4 153 540
Årets resultat	198 647	-198 647	172 609	172 609
Eget kapital	29 079 450	0	172 609	29 252 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 153 540
Årets resultat	172 609
Totalt	4 326 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 616
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 084
Balanseras i ny räkning	4 128 617
	4 326 149

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 163 873	2 217 308
Övriga rörelseintäkter	3	-3	82 708
Summa rörelseintäkter		2 163 870	2 300 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 219 757	-1 487 630
Övriga externa kostnader	9	-105 237	-152 606
Personalkostnader	10	-147 459	-138 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 084	-246 984
Summa rörelsekostnader		-1 937 538	-2 025 542
RÖRELSERESULTAT		226 333	274 474
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 914	24 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-66 638	-100 087
Summa finansiella poster		-53 724	-75 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 609	198 647
ÅRETS RESULTAT		172 609	198 647

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	29 331 542	28 766 350
Maskiner och inventarier	13	193 523	231 599
Pågående projekt	14	2 353 922	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 878 987	28 997 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 878 987	28 997 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 003
Övriga fordringar	15	86 961	20 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 739	101 168
Summa kortfristiga fordringar		198 700	130 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 149 007	2 368 410
Summa kassa och bank		1 149 007	2 368 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 347 707	2 499 006
SUMMA TILLGÅNGAR		33 226 694	31 496 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 821 140	22 821 140
Fond för yttre underhåll		2 104 770	2 016 372
Summa bundet eget kapital		24 925 910	24 837 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 153 540	4 043 291
Årets resultat		172 609	198 647
Summa fritt eget kapital		4 326 149	4 241 938
SUMMA EGET KAPITAL		29 252 059	29 079 450
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 874 903	1 947 962
Leverantörsskulder		1 847 860	16 378
Skatteskulder		-542	8 565
Övriga kortfristiga skulder		31 791	42 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	220 623	401 713
Summa kortfristiga skulder		3 974 635	2 417 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 226 694	31 496 955

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	226 333	274 474
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	465 084	246 984
	691 417	521 458
Erhållen ränta	336	24 260
Erlagd ränta	-64 570	-100 087
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	627 183	445 631
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 526	309 840
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 628 122	-74 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 199 779	680 487
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 346 122	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 346 122	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 899 740	0
Amortering av lån	-1 972 799	-90 893
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-73 059	-90 893
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 219 403	589 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 368 410	1 778 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 149 007	2 368 410

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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:

Stomme och grund	0,97 %
Yttertak	6,35 %
Fasader	1,27 %
Balkonger	3,30 %
Fönster	4,86 %
Stamledningar VA	5,50 %
Stamledningar Värme	1,83 %
Styr & övervakning	16,51 %
Ventilation	3,30 %
El	5,50 %
Hissar	5,50 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 447 248	1 315 716
Rabatter övrigt	-1 575	-4 500
Hysesintäkter, lokaler	0	31 992
Hysesintäkter lokaler, moms	537 870	706 048
Hysesintäkter förråd	58 821	29 034
Övriga intäkter	81 873	86 170
Deb. fastighetsskatt, moms	39 636	52 848
Summa	2 163 873	2 217 308

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering moms	0	49 363
Öres- och kronutjämning	-3	4
Försäkringsersättning	0	33 341
Summa	-3	82 708

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturering extern	0	49 363
Fastighetsskötsel	46 342	43 807
Städning	85 533	86 515
Besiktning och service	11 970	11 264
Yttre skötsel	40 856	44 842
Vinterunderhåll	10 953	7 357
Mattservice	6 026	5 504
Summa	201 680	248 652

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	26 907	106 427
Rep försäkringskada	0	38 010
Summa	26 907	144 437

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	6 084	115 218
Summa	6 084	115 218

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	141 604	131 061
Uppvärmning	409 319	392 817
Vatten	76 849	73 712
Sophämtning	68 703	69 397
Summa	696 475	666 986

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 438	44 031
Självrisker	0	28 650
Kabel-TV	69 855	69 465
Samfällighet	65 588	62 572
Fastighetsskatt	106 730	107 620
Summa	288 611	312 338

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 992	7 414
Revisionsarvoden	19 470	20 861
Övriga förvaltningskostnader	13 268	32 694
Ekonomisk förvaltning	57 582	82 060
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 188	6 338
Bankkostnader	3 738	3 239
Summa	105 237	152 606

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 500	114 580
Sociala avgifter	29 959	23 741
Summa	147 459	138 321

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66 464	99 923
Övriga räntekostnader	174	164
Summa	66 638	100 087

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 011 294	33 011 294
Årets inköp	992 200	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 003 494	33 011 294
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 244 944	-4 036 036
Årets avskrivning	-427 008	-208 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 671 952	-4 244 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 331 542	28 766 350
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 701 335</i>	<i>8 701 335</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 188 000	39 278 000
Taxeringsvärde mark	24 713 000	28 594 000
Summa	68 901 000	67 872 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	445 730	445 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	445 730	445 730
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-214 131	-176 055
Årets avskrivning	-38 076	-38 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-252 207	-214 131
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 523	231 599

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	2 353 922	0
Summa pågående arbeten	2 353 922	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 961	20 425
Summa	86 961	20 425

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 350	14 041
El	11 376	10 967
Uppvärmning	34 110	32 735
Försäkringspremier	7 789	7 478
Kabel-tv/bredband	15 746	15 507
Vatten	6 400	6 142
Förvaltning	15 390	14 298
Inkomsträntor	12 578	0
Summa	111 739	101 168

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2024-12-13	3,59 %		1 947 962
SEB	2026-12-28	2,48 %	1 874 903	
Summa			1 874 903	1 947 962
Varav kortfristig del			1 874 903	1 947 962

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 687 403 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	2 584	0
Renhållning	5 835	0
Uppl kostn räntor	2 068	0
Förutbetalda avgifter/hyror	190 136	381 713
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	220 623	401 713

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 505 684	29 505 684

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi håller på med att ta fram en ny hemsida vilken vi beräknar vara klar till maj/juni.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Solna kommun

Lena Hector
Ordförande

Annica Wallin Carls
Styrelseledamot

Björn Frostell
Styrelseledamot

Jan Vallander
Styrelseledamot

Joachim Tholf
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 30.04.2026 08:01

DOCUMENT ID:

r1gYVeulCZx

ENVELOPE ID:

SJwVg_ICZg-r1gYVeulCZx

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten i Solna, 769604-9555 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

70da4bb1f5e2dac41ecf05a0307df85555e1eac9160175
1c58f75bf6a571a65fd9b82fc7fa59fec2f7fffb530de6fc20
bae0103e12ff51678af698709479fffe

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNICA WALLIN CARLS a.wallin.carls@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:47 30.04.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.16.23
2. JAN VALLANDER jan.vallander@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:00 30.04.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.190.62
3. LENA BJÖRNSDOTTER H ECTOR Lena.hector53@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:37 30.04.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.189.193
4. JOACHIM THOLF jdt016@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 16:20 30.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.228.17
5. Björn Mikael Frostell bjornfrostell@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:08 03.05.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.190.247
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:58 04.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utsikten i Solna, org.nr. 769604-9555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten i Solna för räkenskapsåret 2025.

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 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.

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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utsikten i Solna för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Solna

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 30.04.2026 08:01

DOCUMENT ID:

SJPNx_xAbe

ENVELOPE ID:

rJUNI_gA-x-SJPNx_xAbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Utsikten i Solna 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

af488f330c10c630b8ec97aca398b331a12e4ea25104bb
f4379d731bd4dd89bbad553b92066c5b344c27a9f0d5f1
c57f8e58d58c3fdde0d217bc0d100e1242b2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	04.05.2026 09:58	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	04.05.2026 09:58	Low	IP: 213.67.205.177

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed