



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-20 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:53	2007	Nacka
Sicklaön GA:91	2007	Nacka

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 693 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 668 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Cardell	Ordförande
Morten Armann Westby	Vice ordförande
Anders Asp	Suppleant
Ingela Hasselqvist-Ax	Sekreterare
Carl Zarmén	Ledamot
Eric Håkan Lindén	Ledamot

Valberedning

Emelie Lindqvist
Anna Lohrdén

Firmateckning

Firman tecknas gemensamt av två ordinarie ledamöter i styrelsen

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2013 | ● OVK-Besiktning
Spolning avloppsstammar |
| 2014 | ● Åtgärder med anl. av OVK-besiktning
Rengöring, behandling golv i entré och trapphus |
| 2015 | ● Byte nödljusarmaturer. Reparation hisselektronik |
| 2018 | ● Golvvård i entréer och cykelrum
Stamspolning
Målning metalldörrar källarplan
Fläktbyte
Entrépartier, lackering |
| 2019 | ● Energideklaration
Målning fasad-socklar
OVK-Besiktning
Åtgärder med anl. av OVK-Besiktning |
| 2020 | ● Byte belysning entré, trapphus, trappor |
| 2022 | ● Genomgång & service balkong-inglasningar
Stamspolning - Interspol
Utbyte centraler för rökluckor, rökdetektorer i hissar och utrymningsskyltar
Underhåll terrasser |
| 2023 | ● Nya värmekablar i häng- & stuprännor - Dimson |

- 2023** ● Uppgradering av system för nödtelefon och fjärrövervakning hissar
Upphängning för förvaring cyklar
Snickarbänk/hobbyhörna i cykelrummet 6:an
Nytt energisnålt torkskåp i tvättstuga GA95
Byte till LED-armaturer postfack och utomhus samt i vissa källarförråd - Elvision
Byte bokningssystem tvättstuga, bastu GA95 och gästlägenhet - Del av GA:95
Byte tilluft-filter i alla lägenheter
- 2024** ● Fjärrstyrning/övervakning värmekablar i häng- & stuprännor
Nytt sophanteringssystem (ersätter utsliten sopsug). SQSF/GA99
Renovering gästlägenhet
Putsning/målning av fasadsocklar. Byte mjukfogar
Utbyggnad ytterligare 25 laddplatser garage Utsikten SQSF/GA91
Byte till LED-belysning tvättstuga GA95
Lagning vattenläckage tak, allmän översyn
- 2025** ● Återställning efter byte av sophanteringssystem SQSF/GA99
Expansionskärl VS bytta
Filterbyte tilluft, alla lägenheter
Byte till närvarostyrd LED-belysning källare och cykelrum
Målning utv träpanel, synliga fönsterbleck (eget arbete)
Analys värmesystem & energieffektiviseringspotential
Ventilställdon byte SV1 + SV2
Byte av termostater på samtliga radiatorer
Byte till snålspolande munstycken i alla kök & badrum
Byte till LED-belysning bastu, relax & toa GA95
Vantring (utjämning) av faser samt uppsäkring till 20A till alla lgh Sjkvb 4
Byte cirkulationspump VVC + P1-VS3

Planerade underhåll

- 2026** ● Energiåtervinning frånluft nya takfläktar, värmepump & ny DUC/styrssystem start 2025, klart feb 2026
OVK-besiktning ventilationssystem
Slipning och lackning entrépartier trä
Spolning av avloppsstammar
Rensning ventilationskanaler samt injustering
Installation av solceller på båda hustaken (påbörjat 2025)
Rengöring/målning utvändiga ståldörrar (+ invändigt & karmar vid behov)
Installera internet/ethernet till UnderCentralen samt plan 0 (entréplan) och plan 5
Lagning vattenskada kök i lgh på entréplan
Eget arbete: byte tätningslister samt smörjning av fönster & balkongdörrar
Vantring (utjämning) av faser samt uppsäkring till 20A till alla lgh Sjkvb 6
Fördjupad teknisk undersökning av fasaden (1-stegstätad puts, ev fukt på känsliga ställen)
Tempgivare i ca 25 lgh ihop med ny DUC (påbörjat 2025)
Byte intern elmätare för korrekt mätning av solel
- 2027** ● Målning/renovering av Bastu & Relax GA95
Komplettering fastighetsnära återvinningsbehållare SQSF
Bildskärmar/infotavlor i båda entréerna
Långtidsunderhåll av hissarna (2 st)
Justerig gatsten
Renovering/tvätt&oljebehandling trästaket (Terrasser)
Radonbesiktning ca 20 % av lgh
Målning alla ytskikt tvättstuga GA95
Ny Energideklaration 1 år efter Energiprojektets färdigställande
- 2028** ● Byta ut samtliga balkonginglasningar 59 st
Rep/byte TM & TT i tvättstugan GA95
Filterbyte tilluft samtliga lgh
- 2029** ● Linoleumgolv, byte 2.5 mm

Avtal med leverantörer

Aimo Park Sweden AB	Garage Utsikten, Admin/arrende
Banhof AB	Bredband
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring, Bostadsrättstillägg
City Städservice Sverige AB	Trappstädning
DAFO	Serviceavtal Rökluckor
Dimson	Fjärrstyrning värmeslingor
Elis Textil AB	Entremattor
Fastum AB	Teknisk besiktning och löpande underhållsplan Planima
Ferla AB	Energianalys, projektering & projektledning/totalentreprenör
Hissbesiktningar i Sverige AB	Hissbesiktningar
Kone AB	Hiss-service
Megacon AB	Mätartjänst el
Nacka Energi	Elnät
Rävisor AB	Revision
Rörstomme AB	Byte av filter & termostater, lgh-kontroller
SBC	Ekonomisk Förvaltning
Skellefte Kraft AB	Elleverantör
Söderlås	Lås och bokningssystem
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
We Go Fastighet AB	Teknisk fastighetsförvaltning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA95, med en andel på 46.4%.

Samfälligheten förvaltar gemensam tvättstuga, bastu/relax & toa, inkl bokningssystem. Genom paraplyorganisationen SQSF (SaltsjöQvarns SamfällighetsFörening) är vi medlem i ytterligare fem samfälligheter: GA:91 24,0% Garage Utsikten i berget under oss GA:98 11,1% Ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten och fibernät GA:99 20,9% Sopkärl & avtal för matavfall & restavfall GA:100 6,7% Vägar, torg & mark runt husen, tunneln genom berget ner till kajen, kajen, trappor samt hissen mellan Sjökvärnsbacken 2 & kajen GA:101 7,9% Återvinningsstationen vid botten av Sjökvärnsbacken.

Övrig verksamhetsinformation

Vi avser avsluta det kollektiva bostadsrättstillägget 20270101. Löpande info till medlemmarna under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 8 % fr o m februari 2025

Tagit ett investeringslån på 3 MSEK 2025 för att bekosta energiprojekt som påbörjades 2025

Förberedelse inför byte av redovisningsprincip från K2 till K3

Förändringar i avtal

Byte av teknisk förvaltare från Habitek till WeGo

Direktavtal med City Städservice för trappstädningen (tidigare genom Habitek)

Förnyat förmånligt 5-årigt gruppavtal med Bahnhof för internet till samtliga lgh

Elleveransavtal (solelsproduktion) med Nacka Energi

Avtal med Fastum om förnyad underhållsplan och löpande uppdateringar i system Planima

Förnyad försäkring inför 2026 hos Brandkontoret. Direktförhandling utan förmedlare gav besparing på ca 20 %.

Övriga uppgifter

Ambitiöst energieffektiviseringsprojekt påbörjat 2025, slutfört feb 2026. Målet är att lyfta fastigheten från Energiklass D till B.

Förnyad underhållsplan med teknisk besiktning och uppdelning av fastigheten i komponenter (tekniska delsystem med olika livslängd)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 610 977	5 541 914	4 789 456	4 796 338
Resultat efter fin. poster	-265 018	-304 066	49 308	-349 371
Soliditet (%)	76	78	78	77
Yttre fond	8 339 416	7 628 843	6 754 093	6 308 749
Taxeringsvärde	168 000 000	166 000 000	166 000 000	166 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	857	736	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	72,5	69,4	66,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 482	8 843	8 994	9 373
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 851	7 322	7 447	7 761
Sparande / kvm totalyta, kr	196	204	255	209
Elkostnad / kvm totalyta, kr	109	108	73	155
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	93	112	89	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	86	39	47	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	258	209	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	3,87	1,40	0,77
Räntekänslighet (%)	10,01	9,83	11,53	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 235 755 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet beror i stor utsträckning på avskrivningar, som uppgår till ca 1,3 mkr. Eftersom dessa avskrivningar inte ger något likviditetsutflöde, utan enbart är en bokföringspost i resultaträkningen, bedömer styrelsen att resultatet exkluderat från dessa avskrivningar ger ett fortsatt positivt likviditetsflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	149 775 000	-	-	149 775 000
Fond, yttre underhåll	7 628 843	-284 427	995 000	8 339 416
Balanserat resultat	-6 906 276	-19 639	-995 000	-7 920 915
Årets resultat	-304 066	304 066	-265 018	-265 018
Eget kapital	150 193 501	0	-265 018	149 928 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 925 915
Årets resultat	-265 018
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-995 000
Totalt	-8 185 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	100 255
Balanseras i ny räkning	-8 085 679

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	5 610 978	5 541 914
Övriga rörelseintäkter	3	4 402	6 050
Summa rörelseintäkter		5 615 380	5 547 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 833 775	-2 602 993
Övriga externa kostnader	9	-197 214	-178 235
Personalkostnader	10	-170 819	-204 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 860	-1 273 860
Summa rörelsekostnader		-4 475 669	-4 259 272
RÖRELSERESULTAT		1 139 712	1 288 692
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 221	28 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 418 951	-1 621 446
Summa finansiella poster		-1 404 730	-1 592 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 018	-304 066
ÅRETS RESULTAT		-265 018	-304 066

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	189 270 837	190 544 697
Pågående projekt	13	4 187 211	0
Summa materiella anläggningstillgångar		193 458 047	190 544 697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 458 047	190 544 697
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 772	19 726
Övriga fordringar	14	1 516 185	1 796 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	242 397	351 200
Summa kortfristiga fordringar		1 769 354	2 167 075
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	500 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		98 117	142 950
Summa kassa och bank		98 117	142 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 367 471	2 610 025
SUMMA TILLGÅNGAR		195 825 518	193 154 722

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll		8 339 416	7 628 843
Summa bundet eget kapital		158 114 416	157 403 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 920 915	-6 906 276
Årets resultat		-265 018	-304 066
Summa fritt eget kapital		-8 185 934	-7 210 342
SUMMA EGET KAPITAL		149 928 482	150 193 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 500 000	23 500 000
Leverantörsskulder		359 753	308 598
Skatteskulder		261 183	295 581
Övriga kortfristiga skulder		67 111	2 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	708 989	854 261
Summa kortfristiga skulder		25 897 036	24 961 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 825 518	193 154 722

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 139 712	1 288 692
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 273 860	1 273 860
	2 413 572	2 562 552
Erhållen ränta	14 221	26 781
Erlagd ränta	-1 465 096	-1 636 049
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	962 697	953 284
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	179 030	-11 112
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 041	258 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 123 686	1 200 630
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 187 211	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 200 000	-600 000
Avyttring av finansiella tillgångar	2 000 000	300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 387 211	-300 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	0	-709 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	-709 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-263 524	191 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 544 404	1 352 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 280 880	1 544 404

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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	0,84 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 110 232	3 829 380
Bredband	97 500	195 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	308 558	270 152
IntäktParkeringsbolag	640 997	615 517
Elintäkter avräkning, moms	134 582	363 317
El, moms	235 755	198 197
Administration	0	900
Övernattnings-/gästlägenhet	31 200	44 550
Pantsättningsavgift	21 146	10 320
Överlåtelseavgift	26 598	11 868
Administrativ avgift	2 254	980
Andrahandsuthyrning	2 156	1 716
Öres- och kronutjämning	0	17
Summa	5 610 978	5 541 914

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 402	6 050
Summa	4 402	6 050

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	56 895	53 557
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 758	17 008
Städning enligt avtal	63 061	62 273
Städning utöver avtal	1 075	0
Besiktningar	29 775	0
Hissbesiktning	2 775	2 675
Brandskydd	10 636	8 906
Myndighetstillsyn	9 365	0
Gårdkostnader	1 555	5 687
Gemensamma utrymmen	59 629	114 195
Garage/parkering	42 262	70 353
Snöröjning/sandning	2 244	0
Serviceavtal	27 667	54 438
Serviceavtal, hissar	36 250	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 059	7 611
Fordon	839	0
Förbrukningsmaterial	29 013	5 711
Summa	386 857	402 414

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	1 395
Dörrar och lås/porttele	12 402	1 200
Övriga gemensamma utrymmen	0	573
VVS	71 544	0
Värmeanläggning/undercentral	4 238	0
Elinstallationer	7 818	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 003
Tak	22 775	5 838
Summa	118 777	12 009

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	97 500
Sophantering/återvinning	0	146 302
Elinstallationer	100 255	40 625
Summa	100 255	284 427

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	616 000	611 613
Uppvärmning	525 845	634 209
Vatten	487 271	218 934
Summa	1 629 116	1 464 756

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 215	0
Bredband	83 335	104 357
Samfällighetsavgifter	309 161	185 906
Fastighetsskatt	112 060	149 123
Summa	598 771	439 386

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 898	1 537
Inkassokostnader	0	513
Revisionsarvoden extern revisor	16 738	18 300
Styrelseomkostnader	5 786	3 670
Fritids och trivselkostnader	2 112	4 607
Föreningskostnader	16 346	16 414
Förvaltningsarvode enl avtal	85 841	96 404
Överlåtelsekostnad	22 638	16 048
Pantsättningskostnad	20 286	11 180
Korttidsinventarier	3 748	1 498
Administration	6 478	4 163
Konsultkostnader	8 744	0
Bostadsrätterna Sverige	6 600	0
Föreningsavgifter	0	3 900
Summa	197 214	178 235

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	130 019	155 172
Övriga arvoden	10 000	0
Löner till kollektivanst	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	30 800	39 013
Summa	170 819	204 185

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 415 755	1 621 146
Dröjsmålsränta	3 196	0
Övriga räntekostnader	0	300
Summa	1 418 951	1 621 446

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 450 000	205 450 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 450 000	205 450 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 905 303	-13 631 443
Årets avskrivning	-1 273 860	-1 273 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 179 163	-14 905 303
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 270 837	190 544 697
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 800 000</i>	<i>53 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	61 000 000
Summa	168 000 000	166 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	4 187 211	0
Summa pågående arbeten	4 187 211	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	113 847	155 844
Övriga kortfristiga fordringar	219 575	238 851
Transaktionskonto	494 897	601 090
Borgo räntekonto	687 866	800 364
Summa	1 516 185	1 796 149

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 560	126 585
Förutbet fast skötsel	0	4 945
Förutbet städ	0	5 751
Förutbet försäkr premier	82 939	94 215
Förutbet vatten	76 410	97 134
Förutbet bredband	13 057	20 663
Upplupna intäkter	46 524	0
Upplupna ränteintäkter	1 907	1 907
Summa	242 397	351 200

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	500 000	0
Kortfristig placering 2	0	300 000
Summa	500 000	300 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-10-28	2,26 %	13 500 000	13 500 000
Swedbank	2026-03-25	2,49 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2028-03-28	3,08 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-09-28	2,53 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-09-28	2,31 %	3 000 000	
Summa			44 500 000	41 500 000
Varav kortfristig del			24 500 000	23 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	57 434	205 801
Uppl kostn el	93 033	73 137
Uppl kostnad Värme	31 605	73 391
Uppl kostn räntor	120 136	166 281
Uppl kostn vatten	55 392	0
Förutbet hyror/avgifter	351 389	335 651
Summa	708 989	854 261

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutad höjning med 5 % fr o m mars 2026 Slutförande av energiprojektet

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Nacka

Carl Zarmén
Ledamot

Eric Håkan Lindén
Ledamot

Ingela Hasselqvist-Ax
Sekreterare

Mats Cardell
Ordförande

Morten Armann Westby
Vice ordförande

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 17:12

DOCUMENT ID:

SyjLqAOR-g

ENVELOPE ID:

ByjI5COCWx-SyjLqAOR-g

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn, 769612-1206 - Årsredovisnin
g 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

c2c73155dfe3755c8d41519fde6343528809a7a04026ce
c65c48948f286f220cfa18b805d5b45007d892f2c621887
32797af55561b8213d6c1fe57192241e47b

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. CARL ZARMÉN carl@zarmen.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:19 06.05.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.10.163
2. INGELA HASSELQVIST-AX ingelaha@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:23 06.05.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.170.38
3. Eric Håkan Lindén eric.linden@nacka.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 06:41 07.05.2026 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 158.255.217.15
4. Mats Cardell mats@cardellconsulting.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:57 07.05.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.170.14
5. Morten Armann Westby mortenwestby67@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:07 07.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.190.51
6. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:53 08.05.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn,
769612-1206**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.05.2026 17:12

DOCUMENT ID:

BJlslcAuCWx

ENVELOPE ID:

r1s8cC00Wg-BJlslcAuCWx

DOCUMENT NAME:

RB Utsikten 2 Saltsjöqvarn.pdf

2 pages

SHA-512:

3669e6a7cd33dac0bda498beaeb978455e918d1b19f989
b592619e51ba73dfc34c03db0e9515e5179e372e74b6e3
d9e4b68db2a606e5839edb96f415a8b3e264

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	 Signed	08.05.2026 12:53	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	08.05.2026 12:53	Low	IP: 158.174.154.86

* 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