



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-08 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 innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

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 varav 975 kvm utgörs av garage.

Styrelsens sammansättning

Mats Cardell	Ordförande
Stefan Schelin	Styrelseledamot, Kassör
Ingela Hasselqvist-Ax	Styrelseledamot, Sekreterare
Ingo Pascal De Temple	Styrelseledamot (flyttar&avgår 20250202)
Anna Lohrdén	Suppleant
Oscar Hagberg	Suppleant

Valberedning

Emelie Lindqvist (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

David Walman	Extern revisor	Rävisor AB
Morten Olsen	Revisorssuppleant	Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering gästlägenhet
Utbyggnad ytterligare 25 laddplatser garage Utsikten SQSF/GA91
Byte till LED-belysning tvättstuga GA95
Nytt sophanteringssystem (ersätter utsliten sopsug). SQSF/GA99
Putsning/målning av fasadsocklar. Byte mjukfogar
Fjärrstyrning/övervakning värmekablar i häng- & stuprännor
Lagning vattenläckage tak, allmän översyn
- 2023** ● Uppgradering av system för nödtelefon och fjärrövervakning hissar
Upphängning för förvaring cyklar
Snickarbänk/hobbyhörna i cykelrummet 6:an
Byte tilluft-filter i alla lägenheter
Nytt energisnålt torkskåp i tvättstuga GA95
Byte till LED-armaturer postfack och utomhus samt i vissa källarförråd - Elvision
Nya värmekablar i häng- & stuprännor - Dimson
Byte bokningssystem tvättstuga, bastu GA95 och gästlägenhet - Del av GA:95
- 2022** ● Utbyte centraler för rökluckor, rökdetektorer i hissar och utrymningsskyltar
Genomgång & service balkong-inglasningar
Stamspolning - Interspol
Underhåll terrasser
- 2020** ● Byte belysning entré, trapphus, trappor
- 2019** ● OVK-Besiktning
Åtgärder med anl. av OVK-Besiktning
Målning fasad-socklar
Energideklaration
- 2018** ● Stamspolning

- 2018** ● Entrépartier, lackering
Fläktbyte
Golvvård i entréer och cykelrum
- 2015** ● Byte nödljusarmaturer. Reparation hisselektronik
- 2014** ● Åtgärder med anl. av OVK-besiktning
Rengöring, behandling golv i entré och trapphus
- 2013** ● OVK-Besiktning
Spolning avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning utv träpanel, synliga fönsterbleck, byte 4 terasstoppbrädor
Löpande byte av termostater på radiatorer
Rensning ventilationskanaler (vid behov)
OVK-besiktning ventilationssystem
Slipning och lackning entrépartier trä
Målning utvändiga ståldörrar (+ invändigt & karmar vid behov)
Byte till LED-belysning bastu, relax & toa GA95
Analys och ev injustering värmesystem
Byte till närvarostyrd LED-belysning källare, teknikrum och cykelrum
Återställning efter byte av sophanteringssystem SQSF/GA99
Installation av solceller på båda hustaken
- 2026** ● Målning alla ytskikt tvättstuga GA95
Filterbyte tilluft, alla lägenheter
Israsskydd alla balkongtak
Batterilager 2x100kWh för effekttoppar & stödtjänster
Energiåtervinning frånluft värmepumpar & ny DUC/styrssystem
Tempgivare i ca 25 lgh ihop med ny DUC
- 2027** ● Renovering/tvätt&oljebehandling trästaket (Terrasser)
Värmeväxlare, byte
Ventilställdon byte SV1 + SV2
Radonbesiktning ca 20 % av lgh
Luftavskiljare Noxygen, byte
Luft-Smutsavskiljare AirVec, byte
Justeringsgatsten
Dammbindning golv förråd, cykelrum
Byte cirkulationspump VVC + P1-VS3
Spolning av avloppsstammar
Komplettering fastighetsnära återvinningsbehållare SQSF
Målning invändiga stål- & trädörrar & dörrpartier
Målning/renovering av Bastu & Relax GA95
- 2028** ● Byta ut samtliga balkonginglasningar 59 st

2028 ● Rep/byte TM & TT i tvättstugan GA95

2029 ● Filterbyte tilluft samtliga lgh
Ny Energideklaration
Linoleumgolv, byte 2.5 mm

Avtal med leverantörer

Aimo Park Sweden AB	Garage Utsikten, Admin./arrende
Banhof AB	Bredband
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring, Bostadsrättstillägg
Skellefte Kraft AB	Elleverantör
Habitek Förvaltning AB	Fastighetsförvaltning & Städning
Kone AB	Hiss-service
Megacon AB	Mätartjänst el
Nacka Energi	Elnät
Rävisor AB	Revision
SBC	Ekonomisk Förvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Söderlås	Lås och bokningssystem
Dimson	Fjärrstyrning värmeslingor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF).

Samfälligheten förvaltar för föreningens räkning (andelstal Utsikten 2 inom parentes), GA:91 Garage (24%), GA:98 Ledningsnät (11,1%), GA:99 Sopstation (20,9%), GA:100 Mark vägar och tunnel (6,7%), GA:101 Miljöstation (7,9%). Dessutom är föreningen medlem i delägarförvaltd samfällighet GA:95 Bastu, relax och tvättstuga (46,4%)..

Övrig verksamhetsinformation

På föreningens hemsida <https://utsikten2.bostadsraterna.se/>, presenteras nyheter och finns information och viktiga dokument om föreningen samlat. Parkering på markerade platser i Sjökvärnsbacken med parkeringstillstånd. Besöksparkering på Mannagrynstorget samt i garage Utsikten (infart "Tunneln").

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omsättning av lån under 2023 och 2024 medförde betydande öknings av räntekostnaderna. Samtidigt har taxor för värme och vatten stigit kraftigt. Styrelsen beslutade därför om höjning av årsavgifterna 2024-01-01 med 16%. Omfattande arbete har gjorts för att försöka minska de kostnader som styrelsen själv kan påverka (se vidare under rubriken "Förändringar i avtal") och arbete har påbörjats för att minska fastighetens driftskostnader och miljöpåverkan. Ambitionen är att höja fastighetens energiklass från D till B/C, vilket utöver minskade energikostnader även skulle kunna kvalificera för s.k. "gröna lån" med ränterabatt för både förening och medlemmar.

Föreningens egna reparationskostnader har varit relativt låga under 2024, men områdets sop-sugsystem har tjänat ut och ersatts med sophus/kärl för kompost och restavfall.

Större underhållsarbeten har gjorts i form av ny puts/målning av byggnadernas socklar och utbyte av mjukfogar. Dessutom har vi investerat i ett styrsystem för värmekablarna på tak/stuprör som skall medföra betydande elbesparing.

Två av föreningens lån har kunnat omsättas till lägre ränta och ytterligare sänkning ser ut att kunna uppnås under 2025. I samband med låneomsättningar har amortering skett med totalt 709 000 kr under 2024. Föreningens låneskuld är 41,5 mkr och genomsnittlig löptid (räntebindning) är 1,5 år och genomsnittlig ränta 3,5% vid årsskiftet.

Förändringar i avtal

Omförhandlat avtal bredband, Bahnhof (-40%). Omförhandlat avtal ekonomisk förvaltning, SBC (-23%). Omförhandlat avtal administration Garage Utsikten, Aimo Park (-50%). Nytt avtal med Dimson för fjärrstyrning av värmeslingor tak/stuprör.

Nytt avtal fastighetsförvaltning fr o m mars 2025, We Go Fastigheter AB (Tidigare Habitek).

Övriga uppgifter

Föreningen är momspliktig för individuellt debiterad elförbrukning lägenheter, för vidarefakturerad elförbrukning för delägda garage Utsikten samt intäkter från extern uthyrning av garageplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 541 914	4 789 456	4 796 338	4 689 633
Resultat efter fin. poster	-304 066	49 308	-349 371	3 145
Soliditet (%)	78	78	77	77
Yttre fond	7 628 843	6 754 093	6 308 749	5 960 929
Taxeringsvärde	166 000 000	166 000 000	166 000 000	135 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	736	681	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	69,4	66,6	68,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 843	8 994	9 373	9 683
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 322	7 447	7 761	8 017
Sparande per kvm totalyta, kr	204	255	209	253
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	43	92	64
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	89	80	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	47	44	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	179	216	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,87	1,40	0,77	1,05
Räntekänslighet (%)	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 198 197 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	149 775 000	-	-	149 775 000
Fond, yttre underhåll	6 754 093	-120 250	995 000	7 628 843
Balanserat resultat	-6 080 834	169 558	-995 000	-6 906 276
Årets resultat	49 308	-49 308	-304 066	-304 066
Eget kapital	150 497 567	0	-304 066	150 193 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 911 276
Årets resultat	-304 066
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-995 000
Totalt	-7 210 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	284 427
Balanseras i ny räkning	-6 925 915

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 541 914	4 789 454
Övriga rörelseintäkter	3	6 050	193 812
Summa rörelseintäkter		5 547 964	4 983 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 602 993	-2 727 297
Övriga externa kostnader	9	-178 235	-194 503
Personalkostnader	10	-204 185	-150 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 860	-1 273 860
Summa rörelsekostnader		-4 259 272	-4 346 589
RÖRELSERESULTAT		1 288 692	636 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 688	15 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 621 446	-603 312
Summa finansiella poster		-1 592 758	-587 369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-304 066	49 308
ÅRETS RESULTAT		-304 066	49 308

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	190 544 697	191 818 557
Summa materiella anläggningstillgångar		190 544 697	191 818 557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		190 544 697	191 818 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 726	32 807
Övriga fordringar	13	1 796 149	2 020 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	351 200	0
Summa kortfristiga fordringar		2 167 075	2 053 723
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		142 950	51 653
Summa kassa och bank		142 950	51 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 610 025	2 105 376
SUMMA TILLGÅNGAR		193 154 722	193 923 933

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 775 000	149 775 000
Fond för yttre underhåll		7 628 843	6 754 093
Summa bundet eget kapital		157 403 843	156 529 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 906 276	-6 080 834
Årets resultat		-304 066	49 308
Summa fritt eget kapital		-7 210 342	-6 031 526
SUMMA EGET KAPITAL		150 193 501	150 497 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 000 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	21 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 500 000	20 709 000
Leverantörsskulder		308 598	130 927
Skatteskulder		295 581	288 366
Övriga kortfristiga skulder		2 781	-26 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	854 261	824 706
Summa kortfristiga skulder		24 961 221	21 926 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 154 722	193 923 933

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 288 692	636 677
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 273 860	1 273 860
	2 562 552	1 910 537
Erhållen ränta	26 781	15 943
Erlagd ränta	-1 636 049	-451 027
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	953 284	1 475 453
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 112	-383 934
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	258 458	133 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 200 630	1 225 305
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-600 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-709 000	-1 778 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-709 000	-1 778 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	191 630	-552 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 352 774	1 905 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 544 404	1 352 774

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	125 år
---------	--------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 829 380	3 301 260
Hysesintäkter garage	0	-6 947
Bredband	195 000	156 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	270 152	313 968
IntäktParkeringsbolag	615 517	615 979
Elintäkter avräkning, moms	363 317	138 710
El, moms	198 197	203 192
Administration	900	0
Övernattnings-/gästlägenhet	44 550	41 000
Fakturerade kostnader	0	279
Dröjsmålsränta	0	87
Pantsättningsavgift	10 320	14 342
Överlåtelseavgift	11 868	9 043
Administrativ avgift	980	0
Andrahandsuthyrning	1 716	2 543
Öres- och kronutjämning	17	-3
Summa	5 541 914	4 789 454

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	124 680
Övriga intäkter	6 050	69 132
Summa	6 050	193 812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	53 557	50 580
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 008	4 781
Städning enligt avtal	62 273	68 696
Hissbesiktning	2 675	2 550
Brandskydd	8 906	6 574
Gårdkostnader	5 687	1 684
Gemensamma utrymmen	114 195	67 460
Garage/parkering	70 353	82 619
Serviceavtal	54 438	54 645
Mattvätt/Hyrmattor	7 611	7 221
Förbrukningsmaterial	5 711	34 585
Summa	402 414	381 395

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	1 395	77 982
Bostadsrättslägenheter	0	4 500
Tvättstuga	0	30 094
Trapphus/port/entr	0	344
Dörrar och lås/porttele	1 200	128 077
Övriga gemensamma utrymmen	573	0
VVS	0	3 833
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 003	0
Tak	5 838	0
Summa	12 009	244 830

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	97 500	0
Sophantering/återvinning	146 302	0
Einstallationer	40 625	120 250
Summa	284 427	120 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	611 613	415 228
Uppvärmning	634 209	505 517
Vatten	218 934	265 524
Summa	1 464 756	1 186 269

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	89 991
Bredband	104 357	133 656
Samfällighetsavgifter	185 906	423 964
Fastighetsskatt	149 123	146 458
Korr. fastighetsskatt	0	483
Summa	439 386	794 552

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 537	7 701
Inkassokostnader	513	1 033
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 208
Revisionsarvoden extern revisor	18 300	22 956
Styrelseomkostnader	3 670	0
Fritids och trivselkostnader	4 607	8 751
Föreningskostnader	16 414	17 397
Förvaltningsarvode enl avtal	96 404	107 846
Överlåtelsekostnad	16 048	9 190
Pantsättningskostnad	11 180	7 092
Korttidsinventarier	1 498	2 382
Administration	4 163	2 347
Bostadsrätterna Sverige	0	6 600
Föreningsavgifter	3 900	0
Summa	178 235	194 503

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	155 172	116 058
Löner till kollektivanst	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	39 013	34 871
Summa	204 185	150 929

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 621 146	603 312
Övriga räntekostnader	300	0
Summa	1 621 446	603 312

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 450 000	205 450 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 450 000	205 450 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 631 443	-12 357 583
Årets avskrivning	-1 273 860	-1 273 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 905 303	-13 631 443
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 544 697	191 818 557
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 800 000</i>	<i>53 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
Summa	166 000 000	166 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	155 844	327 311
Övriga kortfristiga fordringar	238 851	392 485
Transaktionskonto	601 090	500 261
Borgo räntekonto	800 364	800 859
Summa	1 796 149	2 020 916

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	126 585	0
Förutbet fast skötsel	4 945	0
Förutbet städ	5 751	0
Förutbet försäkr premier	94 215	0
Förutbet vatten	97 134	0
Förutbet bredband	20 663	0
Upplupna ränteintäkter	1 907	0
Summa	351 200	0

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering 2	300 000	0
Summa	300 000	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-10-25	4,37 %	13 500 000	13 500 000
Swedbank	2026-03-25	3,68 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2025-03-28	2,95 %	10 000 000	10 285 000
SEB	2027-09-28	2,53 %	10 000 000	10 424 000
Summa			41 500 000	42 209 000
Varav kortfristig del			23 500 000	20 709 000

Styrelsen har ambition att amortera ca 1 000 000kr per år.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	205 801	0
Uppl kostn el	73 137	0
Uppl kostnad Värme	73 391	0
Uppl kostn räntor	166 281	180 884
Förutbetalda intäkter	0	181 236
Förutbet hyror/avgifter	335 651	462 586
Summa	854 261	824 706

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjs med 8 % fr o m februari 2025. Obligatorisk bredbandsavgift sänks från 250 till 100:-/mån fr o m 1 mars. Fördjupade diskussioner med energikonsult (Ferla) om investeringar för att minska energikostnader. Kan resultera i start av projekt för installation av solceller och varmluftsåtervinning, under 2025. Investeringarna kommer i så fall finansieras med en kombination av egen insats och lån.

Underskrifter

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

Nacka

Ingela Hasselqvist-Ax
Styrelseledamot, Sekreterare

Mats Cardell
Ordförande

Stefan Schelin
Styrelseledamot, Kassör

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 16:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 12:58

DOCUMENT ID:

HJWflb4A1xx

ENVELOPE ID:

ByeMebVRygl-HJWflb4A1xx

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn, 769612-1206 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS STEFAN GOTTHARD SCHELIN steffe56.schelin@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:54 29.04.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. INGELA HASSELQVIST-AX ingela.hasselqvist-ax@bahnhof.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:40 29.04.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.170.38
3. Mats Cardell mats@cardellconsulting.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:52 29.04.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.213.212
4. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 16:00 29.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2024.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

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 2024-12-31 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 Utsikten 2 Saltsjöqvarn för år 2024.

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.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 16:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 12:58

DOCUMENT ID:

BJQGIWNCyle

ENVELOPE ID:

rJGxZ401ex-BJQGIWNCyle

DOCUMENT NAME:

rb Utsikten 2 Saltsjöqvarn.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	29.04.2025 16:03	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	29.04.2025 16:03	Low	IP: 83.227.18.88

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed