



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten i Nacka

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 1998-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sickla ön 260:6	2004	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 133 bostadsrätter om totalt 6 824 kvm och 2 lokaler om 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 7471 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Gräslund	Ordförande
Ingela Söderström Karlsson	Styrelseledamot
Kent Persson	Styrelseledamot
Vania Paola Stivanin	Styrelseledamot
Kaj Wikman	Styrelseledamot
Johan von Geijer	Suppleant
Erika Söderlind	Suppleant

Valberedning

Carl Rönnerstam
Vera Lindegren

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-24. Beslut om revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Energieffektiviseringsåtgärder inkl. byte av undercentral och fläktar.
- 2024** ● Upprustning av utsida av entré.
- 2023-2024** ● Djuprengöring av golven i korridorerna
- 2023** ● En digitaliserad underhållsplan har upprättats
Upprustning av utsidorna avseende entrén samt gemensamhetslokalen
Ny lyktstolpe parkeringen
Målning av dörrpartier utvändigt
- 2021-2022** ● Kvarstående OVK åtgärder - TQI
- 2021** ● Miljörummets golv har förstärkts och målats om - Driftia
Förskolans Ventilation har uppgraderats enligt OVK-protokoll - Driftia
Ett omfattande arbete kring systematiskt och tekniskt brandskydd har genomförts - Styrelsen
Samtliga fönster på fastighetens västra och södra sida har målats. Även vissa fönster på östra samt norra sidan har åtgärdats - Örtenholms Måleri AB
Garantiärenden avseende balkongerna har genomförts - Styrelsen
OVK har genomförts - Driftia
Nya utemöbler till takterassen - Styrelsen
Ny vattenledning från fastigheten till Nacka Kommuns anslutning - Driftia
Barnvagns/Cykelramper ner till källaren - Driftia
- 2020** ● Gemensamhetslokal - Hantverkarna
- 2019** ● Tvättstugor (Nya torkskåp) - Driftia
Cykelverkstad - Driftia
- 2018** ● Tvättstugor - Driftia
Byte av samtliga kyl/frys samt spisar för våra hyresrätter - Driftia

- 2017** ● Bytt pump i undercentral - Driftia
Omfattande rengöring av golv i korridorer - Golvgruppen AB
- 2016** ● Underhåll/ oljning av fönster - MEAB
- 2015-2016** ● Rörelsestyrning av korridorbelysning - El och Cad Connections i Stockholm AB
Konvertering till LED-belysning - El och Cad Connections i Stockholm AB
- 2014-2015** ● Boknings- och passersystem - Nacka Lås Larm
- 2013-2014** ● Takrenovering och ny trall på takterrassen - Hagmans Tak AB, garanti på arbetet i 15 år

Planerade underhåll

- 2025** ● En större rengöring av golven i korridorerna enligt underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elförbrukning	Tranås Energi
Elnät	Nacka Energi
Fastighetsskötsel	Driftia
Internet	Ownit
Hissar	Kone
Mattleasing	Berendsen
Nycklar/lås	Great Security
Sophantering	Nacka Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	Städpoolen
Gårdsskötsel	Elfström
Sophantering	Remondis

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar:

1) Sickla Allé Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19,6 %. Samfälligheten förvaltar infartsgata, gång- och cykelvägar, belysning, gästparkeringar och dagvattenledning.

2) Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,2 %. Samfälligheten förvaltar gemensamt parkeringsgarage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde en extra amortering om 12 MSEK avseende lån hos Swedbank efter bl.a. tidigare ombildningar av hyresrätter.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 10 % från och med den 1 januari 2024.

Förändringar i avtal

Styrelsen har tagit över administration av föreningens parkeringsplatser från ekonomisk förvaltare.
Styrelsen har tagit över administration av system för inpassering inkl. porttelefon från Great Security.
Föreningen har tecknat nytt hyresavtal med lokalhyresgäst.

Övriga uppgifter

Föreningen bytte under året ut undercentral samt ytterligare investeringar för energieffektivisering i syfte att minska energikostnader och byta ut tekniska komponenter som närmat sig sin tekniska livslängd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 171 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 986 145	7 043 518	6 279 453	6 392 425
Resultat efter fin. poster	-1 501 484	-1 673 855	-1 347 574	-2 233 352
Soliditet (%)	81	77	77	76
Yttre fond	10 165 310	8 898 312	6 612 977	5 372 017
Taxeringsvärde	246 348 000	246 348 000	246 348 000	176 593 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	722,3	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,0	67,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 756	7 681	7 913	7 941
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 872	6 501	6 524	6 547
Sparande per kvm totalyta, kr	255	226	134	149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	48	32	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	155	134	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	87	73	66
Energikostnad per kvm totalyta, kr	312	291	239	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	1,06	-	-
Räntekänslighet (%)	6,88	9,85	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Vi har gjort mycket stora och kostsamma investeringar i husets värmesystem och tagit från vårt tidigare sparade kapital som finansiering. Vi har nu uppdaterat vår budget och kommer att höja medlemsavgifterna fr.o.m. juli 2025. Vi gör även förändringar på intäktssidan. Styrelsen har lagt fram förslag på att hyra ut föreningens gemensamhetslokal till extern hyrestagare. Frågan ska behandlas vid en extrastämma den 7/5 2025. Vi har även en annan lokal i fastigheten som styrelsen önskar ombilda till ytterligare en medlemslägenhet och ger förening extra kapital. Den frågan behandlas vid samma extrastämma.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	107 594 001	-	-	107 594 001
Upplåtelseavgifter	77 665 000	-	-	77 665 000
Fond, yttre underhåll	8 898 312	-1 038 002	2 305 000	10 165 310
Balanserat resultat	-23 504 486	-635 853	-2 305 000	-26 445 339
Årets resultat	-1 673 855	1 673 855	-1 501 484	-1 501 484
Eget kapital	168 978 972	0	-1 501 484	167 477 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 140 339
Årets resultat	-1 501 484
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 305 000
Totalt	-27 946 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	307 120
Balanseras i ny räkning	-27 639 704

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	7 986 145	7 043 518
Övriga rörelseintäkter	3	146 668	271 189
Summa rörelseintäkter		8 132 813	7 314 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 110 782	-5 510 371
Övriga externa kostnader	9	-421 259	-581 231
Personalkostnader	10	-367 191	-345 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 102 608	-2 323 440
Summa rörelsekostnader		-9 001 840	-8 760 403
RÖRELSERESULTAT		-869 027	-1 445 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		355 009	288 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-987 466	-516 586
Summa finansiella poster		-632 457	-228 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 501 484	-1 673 855
ÅRETS RESULTAT		-1 501 484	-1 673 855

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	200 331 881	200 275 751
Maskiner och inventarier	13	0	24 977
Summa materiella anläggningstillgångar		200 331 881	200 300 728
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		360 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	480 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 691 881	200 780 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 059	39 932
Övriga fordringar	14	2 670 286	3 131 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	156 155	292 811
Summa kortfristiga fordringar		2 856 500	3 464 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 099 640	15 591 990
Summa kassa och bank		3 099 640	15 591 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 956 141	19 056 427
SUMMA TILLGÅNGAR		206 648 022	219 837 155

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 739 001	170 739 001
Kapitaltillskott		14 520 000	14 520 000
Fond för yttre underhåll		10 165 310	8 898 312
Summa bundet eget kapital		195 424 311	194 157 313
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-26 445 339	-23 504 486
Årets resultat		-1 501 484	-1 673 855
Summa ansamlad förlust		-27 946 824	-25 178 341
SUMMA EGET KAPITAL		167 477 487	168 978 972
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 396 395	48 567 595
Leverantörsskulder		788 882	358 478
Skatteskulder		697 620	682 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 287 637	1 250 031
Summa kortfristiga skulder		39 170 534	50 858 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 648 022	219 837 155

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-869 027	-1 445 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 102 608	2 323 440
	2 233 582	877 744
Erhållen ränta	633 870	10 180
Erlagd ränta	-983 015	-516 600
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 884 437	371 324
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 724	-30 021
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	479 100	201 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 221 812	542 561
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 133 761	0
Avyttring av finansiella tillgångar	120 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 013 761	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 550 000
Amortering av lån	-12 171 200	-171 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 171 200	2 378 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-12 963 149	2 921 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 381 627	15 460 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 418 479	18 381 627

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten i Nacka har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

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	0,86 - 8,58 %
---------	---------------

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. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 114 328	4 451 882
Hysesintäkter bostäder	631 699	591 081
Hysesintäkter lokaler	1 541 744	1 437 508
Hysesintäkter p-plats	212 480	147 784
Hysesintäkter förråd	0	1 500
Deb. fastighetsskatt	112 779	107 428
Bredband	206 832	206 195
Gemensamhetslokal	17 752	15 848
Övernattnings-/gästlägenhet	72 150	47 950
Påminnelseavgift	1 320	1 500
Dröjsmålsränta	878	397
Pantsättningsavgift	13 752	10 983
Överlåtelseavgift	25 674	10 504
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	33 923	12 955
Öres- och kronutjämning	1	3
Summa	7 986 145	7 043 518

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	90 640
Övriga intäkter	97 220	180 549
Försäkringsersättning	49 448	0
Summa	146 668	271 189

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	178 835	172 276
Fastighetsskötsel utöver avtal	85 584	3 738
Fastighetsskötsel gård enl avtal	98 513	9 959
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 469	0
Städning enligt avtal	174 310	166 530
Städning utöver avtal	32 700	119 720
Besiktningar	30 861	0
Hissbesiktning	8 360	7 732
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	64 270	69 662
Brandskydd	110 312	22 651
Myndighetstillsyn	0	4 859
Gårdkostnader	649	0
Gemensamma utrymmen	18 574	5 266
Sophantering	14 998	26 109
Snöröjning/sandning	147 076	198 687
Serviceavtal	139 821	113 595
Mattvätt/Hyrmattor	37 993	27 511
Förbrukningsmaterial	4 438	11 365
Summa	1 151 763	959 660

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	3 575
Bostadsrättslägenheter	0	12 166
Hyseslokaler	0	2 250
Förskola	7 235	0
Tvättstuga	26 210	9 692
Trapphus/port/entr	0	6 674
Sophantering/återvinning	0	1 350
Dörrar och lås/porttele	41 759	27 544
VVS	5 934	17 752
Värmeanläggning/undercentral	0	9 977
Ventilation	29 085	71 265
Elinstallationer	9 594	24 666
Tele/TV/bredband/porttelefon	54 236	1 888
Hissar	144 574	44 245
Fasader	0	5 700
Fönster	24 523	-26 562
Mark/gård/utemiljö	0	3 738
Vattenskada	32 371	109 545
Temp. rep und eller projekt	0	2 263
Summa	375 521	327 727

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	4 975
Hyreslägenheter	5 556	0
Tvättstuga	0	61 625
Entr/trapphus	133 126	114 344
VVS	0	137 500
Ventilation	117 300	0
Hiss	51 138	0
Fönster	0	590 000
Balkonger/altaner	0	129 558
Summa	307 120	1 038 002

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	306 113	361 053
Uppvärmning	1 528 519	1 157 749
Vatten	499 701	651 743
Sophämtning/renhållning	222 135	277 113
Grovsopor	16 022	0
Summa	2 572 490	2 447 658

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	112 208	159 545
Självrisk	57 300	0
Bredband	182 700	231 840
Fastighetsskatt	351 680	345 940
Summa	703 888	737 325

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	12 973	18 472
Inkassokostnader	3 084	5 768
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	320	63
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	22 500
Styrelseomkostnader	14 263	0
Fritids och trivselkostnader	1 315	91
Föreningskostnader	40 435	31 899
Förvaltningsarvode enl avtal	210 949	202 468
Överlåtelsekostnad	40 120	12 867
Pantsättningskostnad	25 800	11 819
Korttidsinventarier	948	4 000
Administration	10 588	61 969
Konsultkostnader	36 088	198 737
Bostadsrätterna Sverige	0	8 910
Föreningsavgifter	1 251	1 668
Summa	421 259	581 231

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	300 000	280 000
Arbetsgivaravgifter	67 191	65 361
Summa	367 191	345 361

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	986 467	515 936
Dröjsmålsränta	0	266
Kostnadsränta skatter och avgifter	999	384
Summa	987 466	516 586

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 750 528	226 750 528
Årets inköp	3 133 763	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 884 291	226 750 528
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 474 777	-24 178 589
Årets avskrivning	-3 077 633	-2 296 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 552 410	-26 474 777
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 331 881	200 275 751
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 344 378</i>	<i>40 344 378</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 400 000	158 400 000
Taxeringsvärde mark	87 948 000	87 948 000
Summa	246 348 000	246 348 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 250	136 250
Utgående anskaffningsvärde	136 250	136 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-111 273	-84 021
Avskrivningar	-24 977	-27 252
Utgående avskrivning	-136 250	-111 273
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	24 977

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	351 448	342 056
Transaktionskonto	1 248 538	1 721 463
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 670 286	3 131 693

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	39 768	14 565
Förutbet försäkr premier	56 102	0
Förutbet bredband	60 900	0
Upplupna ränteintäkter	-615	278 246
Summa	156 155	292 811

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	2,88 %	9 734 736	21 805 936
Swedbank	2025-03-28	2,88 %	26 661 659	26 761 659
Summa			36 396 395	48 567 595
Varav kortfristig del			36 396 395	48 567 595

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 540 395 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	18 247	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	10 995	0
Uppl kostn el	27 792	0
Uppl kostnad Värme	161 973	0
Uppl kostn räntor	8 741	4 290
Uppl kostn vatten	59 975	0
Uppl kostnad Sophämtning	16 473	0
Uppl kostnad arvoden	247 620	247 620
Beräknade uppl. sociala avgifter	77 796	77 800
Förutbet hyror/avgifter	658 025	920 321
Summa	1 287 637	1 250 031

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 480 000	83 480 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Energieffektiviseringsåtgärder inkl. byte av undercentral och fläktar färdigställdes efter räkenskapsåret.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 15 % från och med den 1 april 2025.

Underskrifter

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

Nacka

David Gräslund
Ordförande

Ingela Söderström Karlsson
Styrelseledamot

Kent Persson
Styrelseledamot

Vania Paola Stivanin
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka, org. nr 769603-3831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor