



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 med säte i Stockholm org.nr. 769606-8605 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 78:2	2009-04-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	garageplatser	1 300
18	förråd	86
9	lokaler (hyresrätt)	2 258
243	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 377
32	lägenheter (hyresrätt)	2 280
Totalt 429 objekt		24 301

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 145 st 2 rok, 35 st 3 rok, 28 st 4 rok, 32 st 5 rok, 11 st 6 rok.

Föreningen bestod per den sista dec 2024 av **275 lägenheter** och 9 lokaler, varav fyra stora garagelokaler, sex skyddsrum och två lokaler med affärsverksamhet (Henkans Livs samt en frisersalong). Av de 275 lägenheterna utgjorde, per den 31/12, 243 st. bostadsrätter och 32 st. Under våren 2025 har ytterligare en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

HVEB – Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Föreningen äger Henriksdalsbergets fjärrvärmecentral tillsammans med Brf Svindersvik i Nacka. HVEB säljer värme till den tredje föreningen på berget, Brf Henriksdalshöjden, och till kommunens förskola. På grund av prisutvecklingen på pellets har kostnaderna för uppvärmning och varmvatten nästan fördubblats. I styrelsen för HVEB är Utsikten 1-35 representerad av Anders Egerö, sekreterare, Berndt Hintze (tidigare suppleant i föreningens styrelse) samt Haris Sahman, suppleant. Eftersom värmecentralen inte kommer att klara höjda miljökrav efter 2030 beslöt dess styrelse i juni att teckna avtal med Stockholm Exergi som snart tar över värmeleveransen till Henriksdalsbergets alla kunder. HVEB kommer att finnas kvar som arrendator av Sicklaön 78:10, ägare av primärvattenledningarna samt för att fördela debiteringen gentemot Stockholm Exergi.

Gästlägenheten med sex bäddar har detta år utnyttjats flitigt, uthyrd ca158 nätter. Priset för att hyra gästlägenheten höjdes under året till 500 kr/natt.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Egerö	Ordförande	2012-09-02	2024-05-29
Anders Egerö	Ledamot	2024-05-30	
Rebeka Negeri-Sima	Ordförande	2024-05-30	
Rebeka Negeri-Sima	Ledamot	2022-05-20	2024-05-29
Gunnel Unge	Ledamot - Sekreterare	2013-05-06	
Margareta Björkman	Ledamot	2013-10-18	
Ivan OHare Brodey	Ledamot	2023-05-29	
Simon Nordström	Ledamot - Kassör	2023-05-29	
Alexander Nordgren Selar	Ledamot - vice Ordförande	2023-05-29	
Haris Sahman	Suppleant	2023-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnel Unge, Ivan Brodey, Alexander Nordgren Selar.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Egerö, Gunnel Unge, Margareta Björkman, Ivan OHare Brodey, Rebeka Negeri-Sima, Simon Nordström och Alexander Nordgren Selar.

Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad revisor vid BDO Mälardalen AB. Intern revisor har varit Kjell Bergström. Båda omvaldes vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Giacomo Seidinari (sammankallande), Marie-Christine Berglund och Mason Lee, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 8 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från kvartal 3 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsplanen är beräknad på 50 år (2024-2074).

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-14.

Energisparbidraget och energibesparprojekten:

Året har framför allt präglats av de mycket omfattande projekt för vilka föreningen fått sammanlagt drygt **25 miljoner kronor i bidrag** från EUs återhämtningspaket kallat NextGenerationEU. Det gäller:

- Fortsatt byte till LED-lampor i allmänna utrymmen
- Injustering av hela värmesystemet 2023–2024
- Renovering och energieffektivisering av samtliga fönster och nya balkongdörrar
- Ytterligare 2 000 m² solceller på fastighetens tak
- Återvinning av frånluftsvärme genom värmeväxling (FX)
- Nya entrédörrar med öppningsautomatik till 34 portar samt tvättstuga.

Den ursprungliga ansökan om bidrag till energisparåtgärderna i december 2022 följdes upp av en uppdaterad ansökan med ökat bidragsbelopp i april 2024. I oktober 2024 beviljades vi en förlängd projekttid till 31 mars 2025. Den totala kostnaden för energiprojekten slutar på ca 65 mkr, varav ca 25 mkr i bidrag. Under året togs ett nytt lån på 25 mkr; merparten därav kommer att amorteras när resterande bidrag har utbetalts.

Alla energisparåtgärder blev i stort sett klara under 2024 med viss eftersläpning in i 2025. Styrelsen har även detta år ägnat mycket tid och många möten med kommun, byggnadsantikvarie och entreprenörer för de olika projekten.

Övriga större åtgärder:

Nya sopkärl: I april stängdes de gamla sopnedkasterna och kärl för restavfall respektive matavfall placerades ut på 9 platser utmed gatan.

IMD-EI – individuell mätning och debitering av elförbrukningen – infördes i september. De individuella el och nätavtalen sades upp liksom de individuella avtalen med Nacka Energi som ersattes med (5st) gemensamma. Föreningen har tecknat elavtal med Skellefteå Kraft.

Ny takpapp och plåt på taken: I samband med installationen av nya solceller fick våra tak ny papp och plåt.

Övriga händelser 2024:

Hyresförhandlingarna resulterade i en hyreshöjning om 4,95 % retroaktivt från 1 april 2024. Hyrorna för garagen höjs årligen med 2 % per år 1 oktober vilket motsvarar Riksbankens inflationsmål.

År 2024 var det tredje året i **ett femårigt avtal med HSB** som förvaltare med bättre villkor för föreningen än tidigare år.

Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars styrelser har under året haft informella kontakter i olika frågor av gemensamt intresse, särskilt rörande energisparprojekten med EU-bidrag som alla tre föreningar beviljats.

Två grovsoprum har hållits öppna en timme i veckan med vakt, men med färre tillfällen under sommaren. Båda har hyllor där man kan ställa hela och användbara grovsopor som andra kan vilja ta hand om. En helg i april fick de boende dessutom chans att rensa ut och slänga skräp i **en hyrd container**.

Föreningens frivilliga trädgårdsgrupp har fortsatt att försköna vår tomt med nya planteringar och åtgärder efter marksyn med HFAB, Henriksdalsringens Förvaltnings AB. Trädgårdsdagen gick av stapeln den 2 juni, då ca 25 boende hjälptes åt att lägga ut jord, plantera blommor, olja in trädgårdsmöbler mm. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe på terrassen på gatusidan.

Information: Tio allmänna informationsblad har under året delats ut eller satts upp på anslagstavlor – utöver ett stort antal

olika informationsblad för att ge de boende information om vad som händer i pågående energisparprojekten, respektive aviseringar för att få tillträde till deras lägenheter för olika åtgärder i dem.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Planen är att byta två hissar per år tills alla 18 är bytta (9 kvarstår). 2025 byter vi två.

Framtida investeringar

Med anledning av det stora tomtköpslånet 2017 hade styrelsen prioritet att amortera på lånet framför att göra större investeringar fram till det stora energisparprojekten, som nu genomförts tack vare generöst bidrag från EU, och införande av IMD-el och nya sopkärl, till en sammanlagt kostnad av ca 65 mkr kr. Utöver bidraget på 25 miljoner från EU kr kommer föreningen att klara utgifterna främst tack vare sålda lägenheter under 2023-2024. Under 2023 och 2024 gjordes inga amorteringar och inga investeringar utöver de ovan nämnda, utöver löpande renoveringar och underhåll. Bl a uppstod under året ett flertal vattenskador som måste åtgärdas. Flertalet bekostades av en entreprenör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 332 och under året har det tillkommit 30 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 338.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	83	112	173	218	226
Skuldsättning, kr/kvm	9 090	8 488	8 499	8 846	9 172
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 020	10 854	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	17	18	20
Energikostnad, kr/kvm	267	231	270	231	166
Årsavgifter, kr/kvm	912	767	658	630	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	71	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	909	851	798	771	752
Nettoomsättning, tkr	22 095	19 298	17 257	16 719	16 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 055	-3 518	-2 490	-1 315	-1 378
Soliditet, %	51	53	53	53	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta, lokalyta och garage). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta, lokalyta och garage).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar av anläggningar som ej är kassapåverkande samt ökade räntekostnader och viss mån även ökade driftkostnader.

Föreningen har satsat mycket på energisparande åtgärder som kommer att bidra med att sänka framtida driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 15 916 969 kr, en stor orsak till detta är att föreningen har fått ett bidrag för energieffektiviseringar på sammanlagt 25 755 925 kr. Slutbetalningen för denna ersättning kommer att ske under våren 2025 med ett sammanlagt belopp på 12 877 962 kr. Detta innebär att föreningar har fått ligga ute med likviditet innan utbetalningen har kunnat ske. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 87 kr/m².

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	215 960 595	0	3 435 002	219 395 597
Upplåtelseavgifter, kr	64 240 973	0	8 264 998	72 505 971
Underhållsfond, kr	4 883 298	0	162 384	5 045 682
S:a bundet eget kapital, kr	285 084 866	0	11 862 384	296 947 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-46 241 937	-3 518 094	-162 384	-49 922 451
Årets resultat, kr	-3 518 094	3 518 094	-5 055 232	-5 055 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-49 760 031	0	-5 217 616	-54 977 683
S:a eget kapital, kr	235 324 835	0	6 644 768	241 969 567

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 663 000 kr samt ianspråktagande skett med 500 616 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-49 760 067
Årets resultat, kr	-5 055 232
Reservation till underhållsfond, kr	-663 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	500 616
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-54 977 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-54 977 683

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 095 163	19 298 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 900	122 606
Summa Rörelseintäkter		22 100 063	19 420 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 832 749	-10 236 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-578 017	-371 080
Personalkostnader	Not 6	-565 456	-573 360
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 571 684	-5 886 239
Summa Rörelsekostnader		-20 547 906	-17 067 471
Rörelseresultat		1 552 157	2 353 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	559 785	439 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 167 174	-6 310 869
Summa Finansiella poster		-6 607 389	-5 871 493
Resultat efter finansiella poster		-5 055 232	-3 518 094
Resultat före skatt		-5 055 232	-3 518 094
Årets resultat		-5 055 232	-3 518 094

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	421 330 267	411 173 601
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	40 665 955	968 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		461 996 222	412 142 351
Summa Anläggningstillgångar		461 996 222	412 142 351

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 211	45 973
Aktuell skattefordran		5 025	16 300
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 726 126	7 028 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	330 772	212 776
Summa Kortfristiga fordringar		9 080 135	7 303 919

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	7 810 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	7 810 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	7 826 235	13 590 499
Summa Kassa och bank		7 826 235	13 590 499
Summa Omsättningstillgångar		16 906 370	28 704 419

Summa Tillgångar		478 902 592	440 846 770
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	291 901 568	280 201 568
Fond för yttre underhåll	5 045 682	4 883 298
Summa Bundet eget kapital	296 947 251	285 084 866
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-49 922 451	-46 241 973
Årets resultat	-5 055 232	-3 518 094
Summa Ansamlad förlust	-54 977 683	-49 760 067
Summa Eget kapital	241 969 567	235 324 799

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	195 901 190
Summa Långfristiga skulder		195 901 190
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 000 000
Leverantörsskulder		3 410 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 894 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 726 998
Summa Kortfristiga skulder		41 031 835
Summa Skulder		236 933 025
Summa Eget kapital och skulder		478 902 592

		0
		6 039 682
		958 707
		2 622 391
		9 620 781
		205 521 971
		440 846 770

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 552 157	2 353 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 571 684	5 886 239
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 571 684	5 886 239
Erhållen ränta	559 785	439 376
Erlagd ränta	-5 191 659	-6 315 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 491 967	2 363 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 118 920	106 711
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 435 539	-1 062 763
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	316 619	-956 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 808 586	1 407 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-56 425 555	-968 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 425 555	-968 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	11 700 000	9 745 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	25 000 000	-252 790
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36 700 000	9 492 210
Årets kassaflöde	-15 916 969	9 930 766
Likvida medel vid årets början	27 257 715	17 326 949
Likvida medel vid årets slut	11 340 746	27 257 715

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 759 891	13 837 457
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 911	0
	Hyror bostäder	2 916 356	3 097 686
	Hyror lokaler	639 276	642 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 655 970	1 581 086
	Hyror förbrukningsbaserad	6 268	8 839
	Hyror övrigt	55 616	48 696
	Övriga primära intäkter	200 909	124 548
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 241 197	19 340 352
	Avgiftsbortfall	0	-35 496
	Hyresbortfall	-146 034	-6 591
	<i>Summa</i>	-146 034	-42 087
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 095 163	19 298 265

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	0	111 706
	Övriga sekundära intäkter	4 900	10 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 900	122 606
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 447 121	-1 147 452
	Snö och halk-bekämpning	-162 719	-151 533
	Reparationer	-1 079 254	-883 712
	Planerat underhåll	-500 616	-183 412
	Försäkringsskador	-1 218 357	-379 323
	El	-910 813	-388 418
	Uppvärmning	-3 991 287	-3 205 366
	Vatten	-1 233 460	-1 670 658
	Sophämtning	-332 530	-306 246
	Fastighetsförsäkring	-346 684	-329 638
	Kabel-TV och bredband	-293 742	-324 910
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-688 250	-678 494
	Förvaltningsavtalskostnader	-627 416	-581 507
	Övriga driftkostnader	-500	-6 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 832 749	-10 236 793
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-84 869	-43 960
	Administrationskostnader	-193 135	-48 915
	Extern revision	-56 385	-89 354
	Medlemsavgifter	-16 500	-12 370
	Föreningsverksamhet	-5 088	-35 288
	Övriga förvaltningskostnader	-222 040	-141 194
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-578 017	-371 080
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-21 000
	Övriga arvoden	-464 340	-463 025
	Löner och övriga ersättningar	0	-4 500
	Sociala avgifter	-101 116	-84 835
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-565 456	-573 360

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 852	1 452
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	557 933	437 924
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	559 785	439 376
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 163 718	-6 308 829
	Övriga räntekostnader	-3 456	-2 040
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 167 174	-6 310 869
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	287 375 012	287 375 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	192 284 565	192 284 565
	Årets investeringar	16 728 350	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	496 387 927	479 659 577
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 485 976	-62 599 737
	Årets avskrivningar	-6 571 684	-5 886 239
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-75 057 660	-68 485 976
	<i>Utgående redovisat värde</i>	421 330 267	411 173 601
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	253 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	237 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 200 000	13 200 000
	<i>Summa</i>	514 000 000	514 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	249 000 000	249 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	249 000 000	249 000 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	968 750	0
	Årets investeringar	56 425 554	968 750
	Omklassificering till byggnad	-16 728 349	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	40 665 955	968 750
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 514 511	5 857 216
	Övriga fordringar	5 211 615	1 171 655
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 726 126	7 028 871
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 772	212 776
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	330 772	212 776
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	7 810 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	7 810 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	41 373	11 395
	Handelsbanken	0	28 500
	SBAB	7 784 862	13 550 605
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 826 235	13 590 499

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,11%	2025-09-29	25 000 000	175 000
SBAB	3,53%	2028-01-14	59 000 000	0
SBAB	3,53%	2028-01-14	59 000 000	0
SBAB	3,53%	2028-01-14	55 000 000	0
SBAB	3,54%	2028-01-14	22 901 190	252 790
			220 901 190	427 790

Långfristig del	195 648 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	252 790
Lån som ska konverteras inom ett år	25 000 000
Kortfristig del	25 252 790
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	427 790
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 711 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,11%	2025-09-29	25 000 000	175 000
SBAB	3,53%	2028-01-14	59 000 000	0
SBAB	3,53%	2028-01-14	59 000 000	0
SBAB	3,53%	2028-01-14	55 000 000	0
SBAB	3,54%	2028-01-14	22 901 190	252 790
			220 901 190	427 790

Nästa års amortering av långfristig skuld	252 790
Lån som ska konverteras inom ett år	25 000 000
Kortfristig del	25 252 790

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	55 749	55 749
Momsskuld och källskatt	137 519	18 190
Förskott handpenning	0	250 000
Stöd energieffektivisering	5 651 962	595 512
Avtalsplacerade betalningar	49 007	39 256
Summa Övriga skulder	5 894 237	958 707

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 824 932	1 737 194
	Upplupna räntekostnader	1 975 540	25
	Övriga upplupna kostnader	2 926 526	885 172
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 726 998	2 622 391

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Nacka enligt digital signering
Rebeka Négéri-Sima, Ordförande
Anders Egerö, ledamot
Gunnel Unge, ledamot
Ivan Brodey, ledamot
Alexander Nordgren Selar, ledamot
Simon Nordström, ledamot
Margaretha Björkman, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Kjell Bergström
Intern revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2025 17:47

SENT BY OWNER:

Caroline Jonsson • 09.05.2025 13:55

DOCUMENT ID:

H1IVQawolxg

ENVELOPE ID:

SyN7Twxex-H1IVQawolxg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning_Utsikten 1-35_2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunnel Margareta Unge gunnelunge@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:59 09.05.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/05) IP: 46.59.98.230
2. Simon Erik Nordström simongunnarsson1987@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:05 09.05.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/01) IP: 217.213.130.230
3. ALEXANDER NORDGREN SELAR alexander.s.nordgren@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:06 09.05.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/11) IP: 94.234.85.156
4. IVAN O'HARE BRODEY info@ivanbrodey.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:48 09.05.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/14) IP: 46.59.98.161
5. Elsa Margareta Björkman margaretha.henkan92@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:55 09.05.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/06) IP: 217.213.94.182
6. Eric Gustav Anders Egerö anders.egero@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 17:54 09.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/24) IP: 78.64.75.178
7. REBEKA NÉGÉRI-SIMA rebeka.negeri.sima@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 08:51 09.05.2025 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/30) IP: 46.59.98.130
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	10.05.2025 17:47 10.05.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200
9. Kjell Arne Bergström kjell.a.bergstrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	10.05.2025 17:47 10.05.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/02) IP: 46.59.98.82

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed