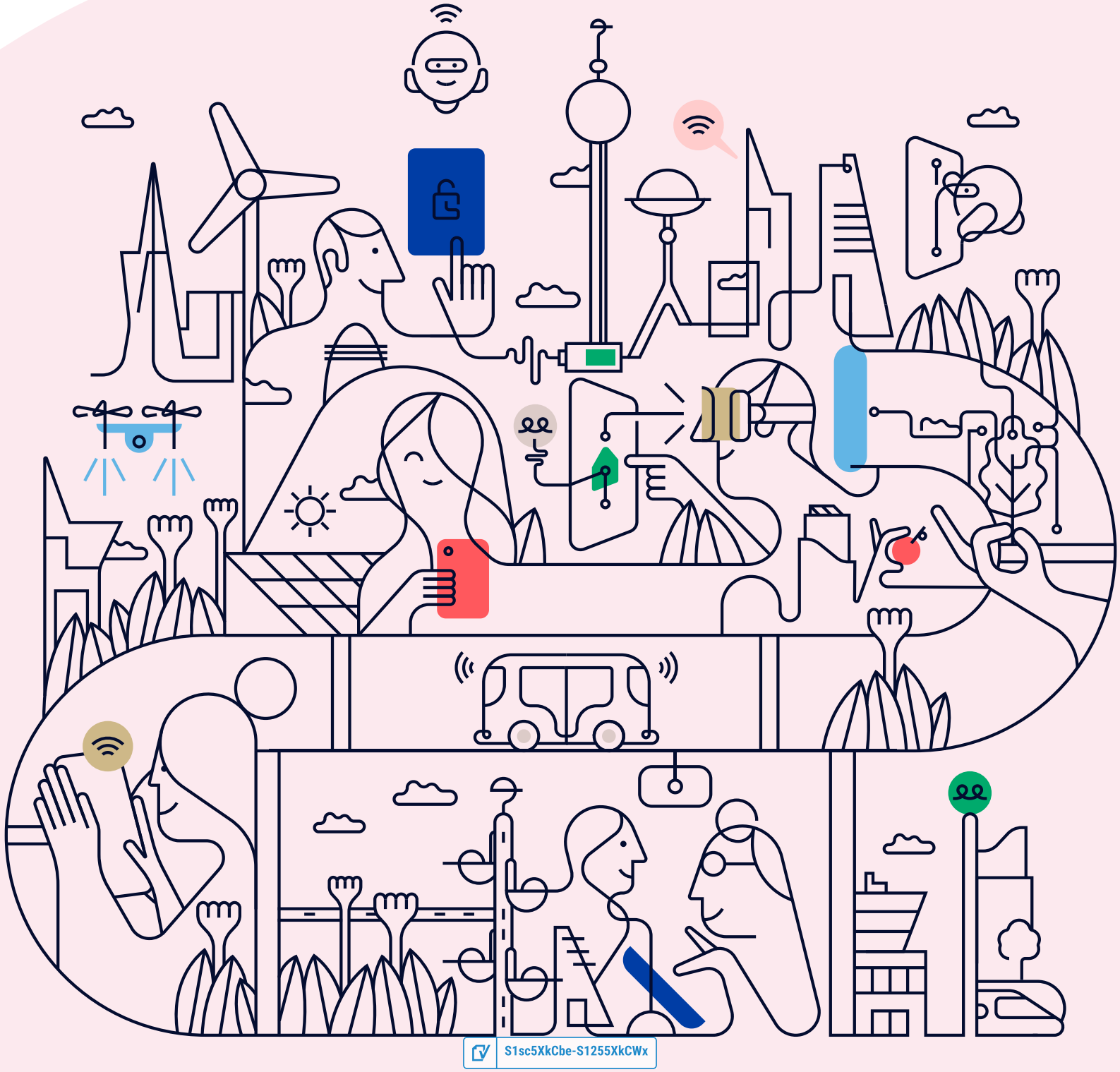
2025
Årsredovisning

Brf Utsikten i Kungsbacka



S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten i Kungsbacka

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

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.

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-14 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
Kolla 3:68	2014	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 7 141 kvm och 2 lokaler om 3 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 144 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Carlsson	Ordförande
Gunnar Örnmark	Styrelseledamot
Anders Björndahl	Styrelseledamot
Heinz Bisenius	Styrelseledamot
Bengt Johansson	Suppleant
Käthe Olsson	Suppleant

Valberedning

Patrik Essung samt Eva Sundelius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2021-2023	Besiktning taksäkerhet
	Injustering värme
	OVK
	Smörjning justering fönster
	Uppdatering av undermålig installerad låsmekanism ytterdörrar
2024	Byte av belysning och armatur i trapphus
2025	Installation av kallvattenmätare
	Byte av belysning och armaturer i enlighet med underhållsplanen

Planerade underhåll

2026	Utbyte av belysning till led i enlighet med underhållsplanen
	OVK
	Rensning av ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Kungsriket
Inpassering	Aptus
Maskiner Tvättstuga	Electrolux
Nycklar	Passera
Service Hissar	Kone
Ventilation	KTC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 282 084	6 249 061	6 108 265	6 268 788
Resultat efter fin. poster	-2 614 304	-250 619	399 260	733 541
Soliditet (%)	85	84	82	82
Yttre fond	8 894 921	8 652 528	7 062 528	5 647 466
Taxeringsvärde	178 027 000	201 807 000	201 807 000	201 807 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	813	803	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	92,7	90,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 213	7 492	8 822	9 032
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 209	7 489	8 822	9 032
Sparande / kvm totalyta, kr	254	236	287	357
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	113	99	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	65	71	43
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	39	37	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	217	207	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	2,25	1,57	-
Räntekänslighet (%)	8,95	9,22	10,99	-

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 och vatten (totalt 595 144 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

Föreningen har under året övergått från K2 till K3 enligt Bokföringsnämndens regelverk. Övergången innebär bland annat att byggnaden delas upp i komponenter med olika nyttjandeperioder, vilket har medfört högre avskrivningar än tidigare.
Årets redovisade förlust om 2 614 304 kr är därför hänförlig till ökade avskrivningar till följd av förändrade redovisningsprinciper och påverkar inte föreningens kassaflöde eller långsiktiga betalningsförmåga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	247 209 700	-	-	247 209 700
Upplåtelseavgifter	15 545 300	-	-	15 545 300
Fond, yttre underhåll	8 652 528	-291 688	534 081	8 894 921
Kapitaltillskott	29 098 461	-	70 800	29 169 261
Balanserat resultat	-1 606 745	41 069	-534 081	-2 099 757
Årets resultat	-250 619	250 619	-2 614 304	-2 614 304
Eget kapital	**298 648 625**	**0**	**-2 543 504**	**296 105 121**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 565 676
Årets resultat	-2 614 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 081
Totalt	**-4 714 061**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	125 078
Balanseras i ny räkning	**-4 588 983**

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

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 282 084	6 249 061
Övriga rörelseintäkter	3	59 571	13 288
Summa rörelseintäkter		**6 341 655**	**6 262 349**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 195 617	-3 149 731
Övriga externa kostnader	9	-221 128	-249 712
Personalkostnader	10	-206 033	-208 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 300 740	-1 648 440
Summa rörelsekostnader		**-7 923 518**	**-5 256 466**
RÖRELSERESULTAT		**-1 581 863**	**1 005 882**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 098	56 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 059 538	-1 313 439
Summa finansiella poster		**-1 032 440**	**-1 256 502**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 614 304**	**-250 619**
ÅRETS RESULTAT		**-2 614 304**	**-250 619**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	345 958 531	350 731 930
Maskiner och inventarier	13	472 659	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**346 431 190**	**350 731 930**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**346 431 190**	**350 731 930**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 550	16 334
Övriga fordringar	14	751 775	1 859 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	205 502	173 891
Summa kortfristiga fordringar		**992 827**	**2 049 758**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 343 037	747 395
Summa kassa och bank		**1 343 037**	**747 395**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 335 864**	**2 797 153**
SUMMA TILLGÅNGAR		**348 767 055**	**353 529 084**

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		291 924 261	291 853 461
Fond för yttre underhåll		8 894 921	8 652 528
Summa bundet eget kapital		**300 819 182**	**300 505 989**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 099 757	-1 606 745
Årets resultat		-2 614 304	-250 619
Summa ansamlad förlust		**-4 714 061**	**-1 857 364**
SUMMA EGET KAPITAL		**296 105 121**	**298 648 625**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 000 000	29 500 000
Summa långfristiga skulder		**20 000 000**	**29 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 500 000	24 000 000
Leverantörsskulder		410 800	313 498
Skatteskulder		100 340	116 140
Övriga kortfristiga skulder		125	109 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	650 668	841 419
Summa kortfristiga skulder		**32 661 934**	**25 380 459**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**348 767 055**	**353 529 084**

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 581 863**	**1 005 882**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 300 740	1 648 440
	2 718 877	**2 654 322**
Erhållen ränta	22 095	77 591
Erlagd ränta	-1 271 048	-1 105 894
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 469 924**	**1 626 020**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 498	-2 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 016	16 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 417 410**	**1 639 420**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	70 800	8 035 601
Amortering av lån	-2 000 000	-9 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 929 200**	**-1 464 399**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-511 790**	**175 021**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 548 626**	**2 373 605**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 036 837**	**2 548 626**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	3,19 %
Fasader	1,06 %
Balkonger	2,39 %
Fönster	1,91 %
Stamledningar VA	2,39 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	4,79 %
Ventilation	4,79 %
El	2,39 %
Hissar	3,83 %
Installationer	6,67 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 812 996	4 939 388
Hyresintäkter lokaler	170 671	60 743
Hyresintäkter garage	24 408	25 048
Hyresintäkter p-plats	109 264	113 420
Intäkter kabel-TV	343 200	335 808
Varmvatten, moms	181 104	179 463
El, moms	464 641	463 943
Elintäkter laddstolpe moms	101 993	84 731
Gemensamhetslokal	0	-1 500
Nycklar/lås vidarefakturering	4 167	3 825
Övernattnings-/gästlägenhet	17 400	15 900
Hyresintäkter, övrigt	24 500	0
Påminnelseavgift	240	360
Dröjsmålsränta	0	90
Pantsättningsavgift	6 468	11 364
Överlåtelseavgift	11 723	11 224
Andrahandsuthyrning	9 310	5 257
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	**6 282 084**	**6 249 061**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	25 989	12 976
Övriga intäkter	33 582	312
Summa	**59 571**	**13 288**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	318 078	233 749
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 596	5 368
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 644	88 445
Larm och bevakning	274	0
Städning utöver avtal	0	26 735
Besiktningar	11 078	0
Hissbesiktning	7 708	9 609
Brandskydd	1 875	10 938
Bevakning	0	20 835
Gårdkostnader	2 312	11 311
Gemensamma utrymmen	0	398
Snöröjning/sandning	6 586	12 469
Serviceavtal	100 053	47 300
Fordon	5 713	325
Förbrukningsmaterial	43 966	46 289
Summa	**517 883**	**513 772**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyreslokaler	6 380	0
Tvättstuga	6 578	18 403
Dörrar och lås/porttele	124 933	488
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 814
VVS	34 650	38 017
Värmeanläggning/undercentral	25 003	0
Ventilation	13 692	0
Elinstallationer	77 307	11 780
Hissar	11 094	29 729
Tak	0	8 915
Fasader	5 671	0
Mark/gård/utemiljö	0	52 277
Garage/parkering	3 949	0
Summa	**309 257**	**163 422**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	105 725
VVS	82 940	0
Elinstallationer	42 138	185 963
Summa	**125 078**	**291 688**

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	817 999	807 695
Uppvärmning	452 130	462 854
Vatten	356 582	278 979
Sophämtning/renhållning	178 748	164 224
Summa	**1 805 459**	**1 713 752**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 082	73 749
Kabel-TV	95 547	0
Bredband	224 042	335 279
Fastighetsskatt	42 270	58 070
Summa	**437 941**	**467 098**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	8 408	15 626
Juridiska åtgärder	6 344	0
Inkassokostnader	463	614
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	18 750
Styrelseomkostnader	4 528	21 931
Fritids och trivselkostnader	14 884	0
Föreningskostnader	20 234	35 461
Förvaltningsarvode enl avtal	92 445	88 988
Överlåtelsekostnad	14 700	4 398
Pantsättningskostnad	6 468	8 210
Administration	19 950	5 607
Konsultkostnader	12 079	50 128
Summa	**221 128**	**249 712**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	172 049	159 769
Löner till kollektivanst	0	4 814
Arbetsgivaravgifter	33 984	44 000
Summa	**206 033**	**208 583**

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 059 479	1 311 803
Dröjsmålsränta	23	231
Kostnadsränta skatter och avgifter	37	1 406
Summa	**1 059 538**	**1 313 439**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	364 001 982	364 001 982
Omklassificering	-753 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**363 248 857**	**364 001 982**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 270 052	-11 621 612
Årets avskrivning	-4 020 274	-1 648 440
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 290 326**	**-13 270 052**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**345 958 531**	**350 731 930**
I utgående restvärde ingår mark med	*58 183 406*	*58 183 406*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	153 219 000	166 800 000
Taxeringsvärde mark	24 808 000	35 007 000
Summa	**178 027 000**	**201 807 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	753 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**753 125**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående omklassificering	-230 234	0
Årets avskrivning	-50 232	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-280 466**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**472 659**	**0**

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 976	58 302
Transaktionskonto	691 423	1 441 946
Borgo räntekonto	2 376	359 285
Summa	**751 775**	**1 859 533**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 035	6 028
Förutbet fast skötsel	80 610	78 429
Förutbet försäkr premier	1 932	898
Förutbet kabel-TV	8 677	0
Förutbet bredband	19 772	6 543
Upplupna intäkter	73 473	81 993
Upplupna ränteintäkter	5 003	0
Summa	**205 502**	**173 891**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-11-30	4,33 %	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	2026-06-30	0,76 %	24 500 000	24 500 000
Danske Bank	Löst	0,00 %	0	24 000 000
Danske Bank	2028-03-31	2,97 %	10 000 000	0
Danske Bank	2026-03-30	2,33 %	2 000 000	0
Danske Bank	2030-09-30	3,05 %	10 000 000	0
Summa			**51 500 000**	**53 500 000**
Varav kortfristig del			31 500 000	24 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 500 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 337	1 930
Uppl kostn el	98 754	93 044
Uppl kostnad Värme	77 971	79 365
Uppl kostn räntor	3 192	214 702
Förutbet hyror/avgifter	458 414	452 378
Summa	**650 668**	**841 419**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	96 375 000	96 375 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Kungsbacka

Anders Björndahl
Styrelseledamot

Gunnar Örnmark
Styrelseledamot

Heinz Bisenius
Styrelseledamot

Kenneth Carlsson
Ordförande

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

S1sc5XkCbe-S1255XkCWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 14:45

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:
S1255XkCWx

ENVELOPE ID:
S1sc5XkCbe-S1255XkCWx

DOCUMENT NAME:
Brf Utsikten i Kungsbacka, 769628-5456 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
c01221e4ecd6b24c2d3a81f564788c33e9b519c11e84a5217eed019a3c0c00ddfad1ac6f1b7c67703149f307c4ab1aa3eaab4447c22744b7472d6ee9451d54c9

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEINZ BISENIUS	**Signed**	**29.04.2026 09:58**	**eID**	**Swedish BankID**
heinz.bisenius@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 09:58	Low	IP: 104.28.31.65
2. Hans Anders Mattias Björndahl	**Signed**	**29.04.2026 10:21**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.bjorndahl@bjorndahls.se	Authenticated	29.04.2026 10:20	Low	IP: 90.230.45.114
3. GUNNAR FREDRIK JOACHIM ÖRNMARK	**Signed**	**29.04.2026 12:00**	**eID**	**Swedish BankID**
gunnar.ornmark@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 11:59	Low	IP: 194.237.183.50
4. Kenneth Nils Erik Carlsson	**Signed**	**29.04.2026 13:32**	**eID**	**Swedish BankID**
ken@citius.se	Authenticated	29.04.2026 12:44	Low	IP: 90.225.11.77
5. JOEL ERIXON	**Signed**	**29.04.2026 14:45**	**eID**	**Swedish BankID**
joel@gbgaudit.se	Authenticated	29.04.2026 14:44	Low	IP: 195.178.171.126

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kungsbacka
Org.nr. 769628-5456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kungsbacka för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Bkls95XkCbl-r1Wocc7JRbg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Kungsbacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

Bkls95XkCbl-r1Wocc7JRbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 14:41

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:
r1Wocc7JRbg

ENVELOPE ID:
Bkls95XkCbl-r1Wocc7JRbg

DOCUMENT NAME:
Brf Utsikten i Kungsbacka - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf
2 pages

SHA-512:
9bf1ab12a08ef09a2fc075c648dbee9ffb5ca7346ca8ae1
9ff5f7a7b584965a5385ac559ff8ffb76f2728a4e7b3e127
3dc3083007e27eaa4bb5ad2cdb2b0e4b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	29.04.2026 14:41	eID	Swedish BankID
joel@gbgaudit.se	Authenticated	29.04.2026 14:40	Low	IP: 195.178.171.126

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed