

Årsredovisning för

Brf Utsikten på Lidingö

769601-9830

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utsikten på Lidingö, 769601-9830 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 1997 fastigheten Kilsbergen 1 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 68 bostadsrätter med en total lägenhetsyta om 6 836 kvm samt även 2 lokaler bestående av förråd.

Till varje lägenhet hör ett förråd och en parkeringsplats med motorvärmarruttag samt möjlighet att ladda elbil.

Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök

36 st 4 rum och kök

16 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2024 är 0,3 % av 36 946 712 kr

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 209 136 000 kr varav markvärdet motsvarar 85 000 000 kr och byggnadsvärdet 124 136 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Easy Office Family AB.

Teknisk förvaltning

För snöröjning svarar Team Wählin AB och för städning av entréer och trappor och hissar svarar Green Quality AB.

Gräsklippning och skötsel av grönytor svarar Det Gröna Ute-och inomhus AB.

Serviceavtal

Serviceavtal finns med Kone Hissar

Serviceavtal för värmecentral med Energisparkonsult AB

Avtal laddstolpar för elbilar med Charge Node AB

Avtal med PreZero Recycling AB för sophämtning

Avtal med Lidingö Stad för vatten och avlopp

Avtal med Miljöhuset AB för tvätt av kärl till avfall

Antalet anställda

Henrik Bergman har varit anställd som vice värd på deltid.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och

underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån, samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften höjdes med 15% för år 2024.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån
Föreningen har fem lån placerade hos Swedbank som uppgick till totalt 46 470 426 kr vid räkenskapsårets utgång. Framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 2 maj följande sammansättning

Orvar Blomberg	Ledamot	Ordförande
Christel Makarowski	Ledamot	
Karin Byman	Ledamot	
Hans Rosdahl	Ledamot	
Kjell-Are Stördal	Ledamot	
Mats Beckman	Suppleant	
Oskar Grip	Suppleant	

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden, varav någon ledamot har deltagit digitalt vid något tillfälle.

Styrelsen har däremellan haft ett antal arbetsmöten.

Arvode har under året uppgått till 122 000 kronor.

Revisorer

Tommy Nilsson, Hummelkläppen AB

Valberedning

Emil Warnicke sammankallande
Elias Castaneda
Therese Helgesson

Övrig information

Föreningen äger marken.

Till varje lägenhet finns en egen parkeringsplats med uttag för motorvärmare och elbil.

Ingen samfällighet finns.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Antalet medlemmar är 109 st.

Årsstämman hölls på Föreningsgården i Larsberg den 2 maj.

Vid årsskiftet var det 30 registrerade medlemmar för nyttjande av laddstolpar för elbilar.

I början av året byttes hela värmecentralen ut och arbetet utfördes av Energisparkonsult AB.

Det var mindre fuktskador i en lägenhet i B-huset respektive C-huset som åtgärdats provisoriskt och slutförs under kommande år.

Översyn av soprummet med avseende på skyltning för sortering, städning, kärtvätt samt ansvarsfördelning och tömningsintervall för avfallshämtningen. Vi har bla tydligare sorteringsanvisningar och skyltning i miljörummet, (som nu är den nya beteckningen för tidigare soprum) samt satt upp information om tömningsintervall, ansvariga entreprenörer samt kärtvätt och städning.

2025

I början av året genomförs stamrensning i samtliga lägenheter.

I senare delen av året sker obligatorisk kontroll av ventilationssystemet i samtliga lägenheter.

Styrelsen har gått igenom underhållsplanen och planerat underhåll har tidigare lagts. Det betyder att det inte finns några större projekt att bevaka under 2025. Sedvanligt underhåll och nya bestämmelser kan förorsaka kostnader som vi i dag inte kan överblicka.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning, tkr	4 988	4 355	4 331	4 314	4 315
Resultat efter finansiella poster	-907	-2 297	-1 181	-472	-490
Soliditet (%)	48,20	48,50	49,30	49,50	50,90
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	1,83	1,19	1,11	1,15
Fastighetens belåningsgrad (%)	50,00	49,20	48,80	47,90	47,00
Lån i förhållande till taxeringsv %	22,22	22,32	22,91	32,29	31,20
Sparande kr/kvm	87	-98	74	95	103
Skuldsättning kr/kvm	6 798	6 828	7 010	7 045	6 783
Räntekänslighet (%)	9	11	11	11	11
Energikostnad kr/kvm	237	248	212	191	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	99	100	100
Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	721	628	628	628	628

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad %

Föreningens totala fastighetslån i relation till balansomslutning.

Lån i förhållande till taxeringsvärde %

Föreningens totala fastighetslån i relation till fastighetens taxeringsvärde.

Sparande:

Upplysningen om nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses summan av årets resultat, årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat vid beräkningen enligt första stycket

Skuldsättning:

Upplysningen om nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska

beräknas genom att de räntebärande skulderna divideras med summan av ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Räntekänslighet:

Upplysningen om nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Energikostnad:

Upplysningen om nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten divideras med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Årsavgift:

Upplysningen om nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt enligt 6 kap. 3 a § första stycket 1 ÄRL ska beräknas genom att årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. I yta upplåten med bostadsrätt ingår även yta för annat än bostadsändamål, t.ex. för kontor, butik eller garage. Yta för lokaler m.m. upplåtna med hyresrätt ska inte ingå. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Upplysning om negativt resultat

Redovisad förlust påverkar inte kommande underhåll och investeringar, då föreningen höjde avgifterna för år 2024 med 15%.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	46 532 600	6 718 851	-4 940 220	-2 296 743
Omföring av föreg års resultat			-2 296 743	2 296 743
Nyttjas fond för yttre underhåll		-450 000	450 000	
Årets resultat				-906 684
Vid årets slut	46 532 600	6 268 851	-6 786 963	-906 684

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlade förluster - 7 693 647 kr disponeras:	
balanserat resultat	-6 786 963
årets resultat	-906 684
Totalt	-7 693 647
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så	
att till föreningens fond för yttre underhåll	
i enlighet med stadgarna avsättes	350 000
balanseras i ny räkning	-8 043 647
Summa	-7 693 647

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 988 346	4 355 340
Övriga rörelseintäkter		-	30 718
Summa rörelseintäkter		4 988 346	4 386 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 624 385	-3 794 506
Övriga externa kostnader	4	-321 174	-285 331
Personalkostnader	5	-406 091	-419 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 346 846	-1 338 752
Summa rörelsekostnader		-4 698 496	-5 838 231
Rörelseresultat		289 850	-1 452 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 231	11 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 765	-855 686
Summa finansiella poster		-1 196 534	-844 570
Resultat efter finansiella poster		-906 684	-2 296 743
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-906 684	-2 296 743
Skatter			
Årets resultat		-906 684	-2 296 743

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	90 720 831	91 582 715
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	607 525	876 969
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		91 328 356	92 459 684
Summa anläggningstillgångar		91 328 356	92 459 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 078 122	1 001 705
Övriga fordringar		133 677	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	142 226	50 955
Summa kortfristiga fordringar		1 354 025	1 052 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		961 206	1 340 898
Summa kassa och bank		961 206	1 340 898
Summa omsättningstillgångar		2 315 231	2 393 558
SUMMA TILLGÅNGAR		93 643 587	94 853 242

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet Eget kapital		52 801 451	53 251 451
Summa bundet eget kapital		52 801 451	53 251 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 786 963	-4 940 220
Årets resultat		-906 684	-2 296 743
Summa fritt eget kapital		-7 693 647	-7 236 963
Summa eget kapital		45 107 804	46 014 488
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 468 926	27 678 926
Summa långfristiga skulder		27 468 926	27 678 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 001 500	19 001 500
Leverantörsskulder		124 275	400 220
Skatteskulder		221 612	214 064
Övriga skulder		8 042	13 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 711 429	1 530 492
Summa kortfristiga skulder		21 066 858	21 159 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 643 588	94 853 242

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-906 684	-2 296 743
Avskrivningar	1 346 846	1 303 742
	440 162	-993 001
Betald skatt	7 548	6 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	447 710	-986 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-301 365	-124 200
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-100 519	315 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 826	-795 161
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	71 714
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-215 518	-66 958
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 518	4 756
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-210 000	-1 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-1 240 000
Årets kassaflöde	-379 692	-2 030 405
Likvida medel vid årets början	1 340 898	3 371 304
Likvida medel vid årets slut	961 206	1 340 899

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och BFN:s kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFAR 2023:1).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 930 572	4 296 321
Hysesintäkter, lokaler	21 000	21 000
Hysesbortfall, lokaler	-9 300	-9 300
Övrigt	46 076	46 138
Diverse avgifter	-	1 181
	4 988 348	4 355 340

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgård och mark	59 470	53 125
Städning entreprenad	111 656	98 503
Städning extradebiteringar	-	26 736
Snöröjning och sandning	69 877	80 945
Hiss	143 161	134 359
El	243 192	216 154
Uppvärmning	1 218 667	1 312 586
Vatten	159 044	165 713
Avfallshantering	139 754	116 167
Fastighetsförsäkring	87 319	79 306
Kabel-TV	65 916	62 730
Bredband	137 904	137 904
Förbrukningsinventarier och -material	-	6 323
Låssystem	4 174	-
Datakommunikation	2 838	3 575
Reparationer	28 522	254 504
Planerat underhåll	152 891	323 783
Tak och rännor	-	163 850
Trapphus målning	-	593 253
	2 624 385	3 829 516

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	110 840	108 052
Fastighetsskatt	1 360	1 360
Underhållsplan konsultkostnad	-	-
Revisionsarvode	21 063	19 656
Arvode förvaltning	101 980	100 500
Övriga förvaltningskostnader	69 361	23 586
Föreningskostnader	6 875	21 872
Gåvor	1 100	1 198
Serviceavgift till fastighetsägarna	-	3 952
Programvaror	8 595	5 155
Summa	321 174	285 331

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	122 000	122 000
Löner	234 000	245 000
Sociala kostnader	50 091	52 642
	406 091	419 642

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Anskaffningsvärde byggnader	101 588 911	101 588 911
-Anskaffningsvärde mark	9 425 089	9 425 089
-Fastighetsförbättringar	47 375	47 375
-Ventilationsanläggning	50 000	50 000
Fjärrvärmeanläggning	192 500	-
	<u>111 303 875</u>	<u>111 111 375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 528 660	-18 512 776
-Årets avskrivning enligt plan	-1 054 384	-1 015 884
	<u>-20 583 044</u>	<u>-19 528 660</u>
Redovisat värde vid årets slut	90 720 831	91 582 715
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	124 136 000	124 136 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Summa taxeringsvärde	209 136 000	209 136 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 439 293	1 372 335
-Nyanskaffningar	23 018	66 958
Vid årets slut	<u>1 462 311</u>	<u>1 439 293</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-562 324	-274 466
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-292 462	-287 858
Vid årets slut	<u>-854 786</u>	<u>-562 324</u>
Redovisat värde vid årets slut	607 525	876 969

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	91 190	-
Com Hem kabel-TV	16 560	16 478
Bostadsrätterna	-	-
Ownit bredband	34 476	34 477
	<u>142 226</u>	<u>50 955</u>

Not 9 Långfristiga skulder

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändr dag</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	275 885 148-5	2,69	2026-09-25	7 181 026	
Swedbank	295 364 585-6	1,07	2026-05-25	8 927 500	
Swedbank	285 049 182-6	4,38	2025-11-25	11 360 400	-
Swedbank	295 112 921-8	3,14	2025-03-28	10 001 500	-
Swedbank	275 757 845-1	2,68	2027-09-24	9 000 000	
				46 470 426	-

Föreningen har tre lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristigt.

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	64 581 400	64 581 400
Summa ställda säkerheter	64 581 400	64 581 400

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	221 793	120 336
Aviserade avgifter och hyror	1 276 516	1 233 699
Revisionsarvode	20 000	20 000
EI	17 303	16 303
Värme	165 817	175 448
Avfall	-	-
Ekonomisk förvaltning	10 000	10 000
Övrigt	-	-45 294
	1 711 429	1 530 492

Brf Utsikten på Lidingö
769601-9830

Underskrifter

Lidingö 2025-03-18


Orvar Blomberg
Styrelseordförande


Christel Makarowski
Ledamot


Kjell-Are Stördal
Ledamot

2025-03-18


Karin Byman
Ledamot

2025-03-18

2025-03-18


Hans Rosdahl
Ledamot

2025-03-18

2025-03-18

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-01


Tommy Nilsson, Hummelkläppen AB
Auktoriserad revisor