

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Utsikten i Norrtälje**  
769618-6373

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Utsikten i Norrtälje intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 22 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 22 april 2026

Ulf Källås

Styrelsen för Brf Utsikten i Norrtälje, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Församlingshemmet 1 i Norrtälje kommun den 12 april 2010. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Anskaffningskostnaden uppgick till 136 693 660 kr.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med 5 trapphus. Fastigheten har 43 bostadsrätter samt källarvåning med 35 garageplatser samt 2 förråd för uthyrning. Lägenhetsförråd finns i garageplan för anvisade lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 566 kvm. I fastigheten finns en lokal i gatuplan med en total uthyrbningsbar yta om 187 kvm. Hyresavtal finns med Lifeforum Sweden AB som sträcker sig till och med 2028-12-31.

Vid årsskiftet 2025/2026 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årsskiftet 2025/2026 68 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett. Styrelsen har vidare under 2025 inte beviljat tillstånd till andrahandsuthyrning av en lägenhet.

Garaget med 35 platser var vid årsskiftet 2025/2026 helt uthyrt. 33 platser var uthyrda totalt till medlemmarna samt 3 platser var uthyrda externt. Fem elbilsplatser, av åtta, har förhyrts med laddning av el-bil.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I försäkringen **ingår inte** en kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Medlemmarna uppmanas att komplettera sina hemförsäkringar med ett bostadsrättstillägg.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler (markvärde samt lokalvärde). Fastighetsavgiften för 2025 uppgår till 1642 kr per lägenhet. Föreningen gör även avdrag på skatten på grund av att de är mikroproducenter av elproduktion. Under 2024 uppgår avdraget till 3 523 kr. Beräkningsunderlaget utgörs av 2025 års taxeringsvärde.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 89 847 000 kr, varav byggnadsvärdet är 72 355 000 kr och markvärdet 17 492 000 kr. Värdeår är 2011.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Skötsel och Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om **fastighetsskötsel** inkluderande städning, tillsyn (rondering) och jourtjänst med Sweax AB.

Den **tekniska förvaltningen** (El, VVS, Bygg) är avtalad med **U-Con** via avropsavtal. Utöver löpande underhålls- och serviceavtal för garageport (Hörmann), hissar (Roslagens Hiss), fastighetsnät inklusive basutbud TV (Telia), lås (Norrtälje låsservice) samt serviceavtal för mer tekniska komponenter som IVT-varmepump, luftvarmepumpar i trapphus, IMD mätning och Kiona.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

#### 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 en av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften är uppdelad på kapital, drift, Tv och bredband, el och varmvatten. Styrelsen har i enlighet med stadgarna infört dubbla andelstal för bostadsrätterna, en för drift och en för kapital enligt beslut på årsstämman 2012. Beslutet möjliggör för medlemmar att göra frivilliga kapitaltillskott årsvis.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 60 000 kr per år enligt en av styrelsen antagna underhållsplan.

#### Momsregistrering

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster samt för individuell mätning av el och vatten.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntekostnader framgår av not 16.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ulf Källås	Ordförande
	Britt-Marie Heyners	Vice ordförande
	Tage Sundblom	Sekreterare
	Lennart Dahl	
	Roger Tegnér	



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 895	3 905	3 823	2 879
Resultat efter finansiella poster	-185	-28	24	-110
Soliditet (%)	73	72	71	71
Årets resultat exkl. avskr.	315	476	524	389
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	905	924	853	619
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 747	10 280	10 280	10 283
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 258	10 819	10 819	10 822
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	141	143	104
Räntekänslighet (%)	12	12	13	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	241	219	212
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	84	80	77

#### 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.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. Från och med 2023 tillgodoses IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1 i årsavgiften. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Föreningen har individuell förbrukning av el, vilket innebär att föreningen har ett gemensamt avtal för samtliga elkostnader (både för elhandel och elnät), vilket påverkar nycketalet för energiförbrukningen negativt, framför allt om man jämför med föreningar där medlemmar har egna avtal för el. Elkostnaderna blir på så vis högre för föreningar med IMD för el.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 004 108	2 541 607	534 482	97 333	-28 072	<b>99 149 458</b>
Disposition av föregående års resultat			-92 476	64 404	28 072	<b>0</b>
Årets resultat					-185 225	<b>-185 225</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 004 108</b>	<b>2 541 607</b>	<b>442 006</b>	<b>161 737</b>	<b>-185 225</b>	<b>98 964 233</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	161 737
årets förlust	-185 225
	<b>-23 488</b>

behandlas så att avsättning till yttre fond	60 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-212 264
i ny räkning överföres	128 776
	<b>-23 488</b>

### **Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror till största del på grund av stora avskrivningar. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov för att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen har beslutat om avgifthöjning om 2% ifrån 2026-01-01 för att möta generella kostnadshöjningar av drift och indexeringar på avtal.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	2	2 850 660	2 879 408
Hysesintäkter	3	655 777	681 580
Övriga rörelseintäkter	4	388 714	344 666
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 895 151</b>	<b>3 905 654</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-255 318	-155 082
Periodiskt underhåll		-212 262	-152 476
Driftskostnader	5	-1 517 659	-1 516 768
Administrationskostnader	6	-214 440	-166 403
Personalkostnader	7	-73 023	-72 819
Fastighetsskatt/avgift		-87 079	-113 220
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 359 781</b>	<b>-2 176 768</b>
Avskrivning byggnad		-392 000	-392 000
Avskrivningar övrigt		-109 079	-112 365
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-501 079</b>	<b>-504 365</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 034 291</b>	<b>1 224 521</b>
Ränteintäkter		46 557	67 683
Räntekostnader på fastighetslån		-1 263 992	-1 317 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 081	-2 821
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 219 516</b>	<b>-1 252 593</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-185 225</b>	<b>-28 072</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-185 225</b>	<b>-28 072</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8, 9, 10,		
Byggnad	11, 12	84 487 480	84 943 836
Mark		48 800 000	48 800 000
Inventarier, verktyg och installationer	13, 14	334 399	379 122
Pågående arbete		151 218	151 218
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 773 097</b>	<b>134 274 176</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 773 097</b>	<b>134 274 176</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	102
Övriga fordringar		164 995	116 559
Aktuella skattefordringar		21 123	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135 239	89 919
Avräkningskonto förvaltare		643 920	673 144
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>965 277</b>	<b>879 724</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placeringskonto SBAB		1 483 265	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 483 265</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	3 121 635
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 448 542</b>	<b>4 001 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 221 639</b>	<b>138 275 535</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		98 545 715	98 545 715
Fond för yttre underhåll		442 006	534 482
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>98 987 721</b>	<b>99 080 197</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		161 737	97 333
Årets resultat		-185 225	-28 072
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 488</b>	<b>69 261</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 964 233</b>	<b>99 149 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	17 700 000	18 881 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 700 000</b>	<b>18 881 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	18 881 740	19 700 000
Förskott från kunder		47 400	0
Leverantörsskulder		60 239	54 239
Aktuella skatteskulder		0	120 903
Övriga skulder		23 228	59 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	544 799	310 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 557 406</b>	<b>20 244 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 221 639</b>	<b>138 275 535</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-185 225	-28 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		501 079	504 365
Förändring skatteskuld/fordran		-151 165	-98 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>164 689</b>	<b>377 521</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		102	-102
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 567 881	20 726
Förändring av leverantörsskulder		6 000	-166 165
Förändring av kortfristiga skulder		246 232	-106 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 150 858</b>	<b>125 019</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-151 218
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-151 218</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	1 275 851
Förändring av lån		-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 000 000</b>	<b>1 275 851</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 150 858</b>	<b>1 249 652</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 794 779	2 545 127
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>643 921</b>	<b>3 794 779</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten har i underhållsplanen delats upp i delkomponenter och samlats upp i förvaltningsområden. Dessa förvaltningsområden innefattar en mängd komponenter med olika avskrivningstid. Avskrivningarna sker linjärt. Redovisningsmässigt samlas posterna med avskrivningstider sammantaget upp för de komponenter som innefattas i respektive område: byggnader, fastighetsförbättringar, energibesparande åtgärder och installationer.

Avskrivningar byggnad, hissar och garageport: En ökning av avskrivningen med 112 000 kr från 2019 beror främst av en felaktig information om anskaffningsvärdet 2012 av fastighetens fem hissar. Utöver detta har dessa hissar krävt återkommande större reparationer vilket påverkar bedömd livslängd. Avskrivningstiden har därför ändrats från 20 år till 15 år i underhållsplanen för att förbereda utbyte eller mer omfattande åtgärder. Detta medför att resultatet därigenom försämras.

#### Följande avskrivningstid i medeltal

Byggnader och tekniska installationer	45-80 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år
Energibesparande åtgärder	15-25 år
Installationer	10-16 år

### Not 2 Årsavgifternas fördelning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder, drift	1 614 605	1 603 089
Årsavgifter bostäder, kapital	1 236 055	1 276 319
	<b>2 850 660</b>	<b>2 879 408</b>

I årsavgiften ingår värme och bredband. El och vatten debiteras enligt individuell förbrukning.

### Not 3 Hyresintäkter

	2025	2024
Hyresintäkter, lokaler moms	56 000	105 600
Hyresintäkter, garage moms	25 000	70 000
Hyresintäkter, garage ej moms	400 800	318 800
Hyresintäkter, bredband, ej moms	166 709	166 709
Hyresintäkter, bredband, moms	2 100	8 400
Hyresintäkter, p-plats ej moms	150	0
Deb. fastighetsskatt, moms	5 017	12 070
	<b>655 776</b>	<b>681 579</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vattenavgifter	44 786	49 494
Elavgifter	166 534	200 226
Laddstolpar el-bilar	20 600	91 600
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 865
Övr ej momspl ers. och intäkt	114	481
Återbetalning moms	123 038	0
Erhållna statliga bidrag	5 038	0
Försäkringsersättning	28 604	0
	<b>388 714</b>	<b>344 666</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	180 412	188 607
Trädgårdsskötsel	14 229	4 585
Trivselåtgärder	1 160	0
Städkostnader	15 469	15 345
Snöröjning/sandning	11 501	10 191
Serviceavtal	7 200	17 820
Hisskostnader	39 081	36 796
Portar	3 794	3 620
Övriga serviceavtal	0	1 274
El	274 969	280 585
Värme	273 652	270 551
Vatten och avlopp	354 646	351 990
Avfallshantering	95 160	94 082
Försäkringskostnader	43 764	39 831
Systematiskt brandskydd	2 414	2 414
Bredband	166 690	165 566
Förbrukningsinventarier	32 908	28 379
Förbrukningsmaterial	610	5 133
	<b>1 517 659</b>	<b>1 516 769</b>

### Not 6 Administrationskostnader

	2025	2024
Datorkommunikation	0	3 812
Föreningsgemensamma kostnader	2 400	1 365
Revisionsarvode	17 339	14 726
Ekonomisk förvaltning	90 541	86 719
Ek förvaltning extradebiteringar	43 614	14 671
Bankkostnader	2 999	2 922
Konsultarvoden	37 000	0
Övriga externa tjänster	4 476	33 091
Avgifter Bolagsverket	1 600	1 600
Årsredovisning tryck/publicera	1 050	6 497
Upprättande av energidekl	9 900	0
Gåvor	1 505	399
Övriga kostnader	2 016	600
	<b>214 440</b>	<b>166 402</b>

### Not 7 Styrelsearvoden och övriga arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 200	64 400
Sociala avgifter på arvoden	8 823	8 419
	<b>73 023</b>	<b>72 819</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 693 660	136 693 660
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 693 660</b>	<b>136 693 660</b>
Ingående avskrivningar	-3 802 626	-3 410 626
Årets avskrivningar	-392 000	-392 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 194 626</b>	<b>-3 802 626</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 499 034</b>	<b>132 891 034</b>
Taxeringsvärden byggnader	72 355 000	70 996 000
Taxeringsvärden mark	17 492 000	20 317 000
	<b>89 847 000</b>	<b>91 313 000</b>
Bokfört värde byggnader	87 893 660	84 483 034
Bokfört värde mark	48 800 000	48 800 000
	<b>136 693 660</b>	<b>133 283 034</b>

**Not 9 Fastighetsförbättringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-195 000	-180 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-210 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 000</b>	<b>105 000</b>

**Not 10 Energibesparande åtgärder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	878 858	878 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>878 858</b>	<b>878 858</b>
Ingående avskrivningar	-252 798	-217 232
Årets avskrivningar	-35 566	-35 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-288 364</b>	<b>-252 798</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>590 494</b>	<b>626 060</b>

**Not 11 Ventilationsåtgärder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 405	40 405
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 405</b>	<b>40 405</b>
Ingående avskrivningar	-28 287	-24 246
Årets avskrivningar	-4 041	-4 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 328</b>	<b>-28 287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 077</b>	<b>12 118</b>

**Not 12 Ombyggnad ventilation hyreslokal**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	146 220	146 220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 220</b>	<b>146 220</b>
Ingående avskrivningar	-36 596	-26 847
Årets avskrivningar	-9 749	-9 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 345</b>	<b>-36 596</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 875</b>	<b>109 624</b>

**Not 13 Installation laddstolpar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	272 308	272 308
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>272 308</b>	<b>272 308</b>
Ingående avskrivningar	-162 050	-131 531
Årets avskrivningar	-27 233	-30 519
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-189 283</b>	<b>-162 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 025</b>	<b>110 258</b>

**Not 14 Luft/värmepump**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	349 825	349 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>349 825</b>	<b>349 825</b>
Ingående avskrivningar	-80 961	-63 471
Årets avskrivningar	-17 490	-17 490
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 451</b>	<b>-80 961</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 374</b>	<b>268 864</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	43 237	39 833
Ekonomisk förvaltning	29 010	22 635
Serviceavtal Home Solution Services	6 888	7 200
Bredbandskostnader	13 303	13 116
Kiona Sweden AB	7 455	7 136
Upplupna intäkter	31 746	0
Propeye	3 600	0
	<b>135 239</b>	<b>89 920</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB lån nr 25187938	2,94	2027-07-13	17 700 000	19 700 000
SBAB lån nr 25275411	3,91	2026-03-17	8 999 800	8 999 800
SBAB lån nr 25876830	3,91	2026-03-17	9 881 940	9 881 940
			<b>36 581 740</b>	<b>38 581 740</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 881 740	19 700 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 18 881 740 kr.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknat arvode för revision	15 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	319 609	184 626
Elkostnader	28 598	44 386
Fjärrvärmekostnader	29 777	29 306
Vatten och avlopp	29 777	31 285
Avfall	17 938	7 441
Underhåll	6 452	0
Hissreparation	97 649	0
	<b>544 800</b>	<b>310 044</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

Årsredovisningen har beslutats den 2026-03-04.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Källås  
Ordförande

Lennart Dahl

Tage Sundblom

Roger Tegnér

Britt-Marie Heyners

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Hammarberg  
Revisor  
Hammarberg & Lindqvist Revision AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Utsikten\_i\_Norrtälje.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-11 10:46:30

Dokumentet är undertecknat av:

 BRITT-MARIE IRENE HEYNERS (19550721XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-06 09:42:37
 ERNST ROGER TEGNÉR (19530117XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-06 10:11:43
 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor	2026-03-11 10:46:30
 TAGE SUNDBLOM (19470504XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-04 15:55:37
 LENNART DAHL (19601212XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-04 15:51:47
 Ulf Erik Källås (19491023XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-04 15:46:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Utsikten\_i\_Norrtälje.pdf (239542 byte)

040749402FB80EDB017E4761CB1C8604868260B574E880242BCF33645A5EA437268F216D647BD1F618D3  
E2E8AC31E7599F1CB5F93793FA02D1DD61A24BA9AE7D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utsikten i Norrtälje  
Org.nr 769618-6373

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten i Norrtälje för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de 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. De 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.

## **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 Brf Utsikten i Norrtälje för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

#### **Revisorans 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:

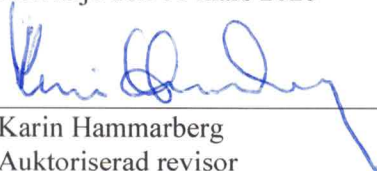
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Norrtälje den 11 mars 2026



---

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

Brf Utsikten i Norrtälje  
Box 3118  
169 03 SOLNA

2026-

## Till revisor Karin Hammarberg

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Utsikten i Norrtäljes finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2025-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande

### Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

### Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
  - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - företagsledningen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
  - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

---

Ulf Källås

---

Tage Sundblom

---

Britt-Marie Heyners




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande\_2025\_BRF\_Utsikten\_i\_Norrtälje.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-06 17:04:31

Dokumentet är undertecknat av:

 BRITT-MARIE IRENE HEYNER (19550721XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-04 17:37:36
 Ulf Erik Källås (19491023XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-04 15:44:52
 TAGE SUNDBLOM (19470504XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-06 17:04:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Uttalande\_2025\_BRF\_Utsikten\_i\_Norrtälje.pdf (63882 byte)

6D6CB755D7D8D96B8A1C26C520E06C3302F5E134E6BF310151E3E2448F7E07467BB2215AB5CBE0ED588C  
E8E5FFF1C0815BF29D14D4696E5156D254F231E42A39

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support