



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Utkiken i Lomma

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-18 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 |
|----------------------|---------|--------|
| LOMMA 25:7           | 2006    | Lomma  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 4 643 kvm och 2 lokaler om 147 kvm samt garage om 825 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 615 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Anders Jarl Bergarn          | Ordförande      |
| Eva Dagny Jeanette Bengtsson | Styrelseledamot |
| Heiko Herwald                | Styrelseledamot |
| Sven Gunnar Jönsson          | Styrelseledamot |
| Bodil Wirén                  | Suppleant       |
| Nils Jonas Edberg            | Suppleant       |
| Per Grimshorn                | Suppleant       |

### Valberedning

Håkan Frangeur  
Karin Palmkvist  
Ulla Dymling

### Firmateckning

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

### Revisorer

Ola Olsson   Extern revisor   Kungsbron Borevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har upprättat en underhållsplan som styrelsen bedömer är aktuell. Underhållsplanen uppdateras löpande.

### Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Vattenskador åtgärdade i tre lägenheter
  - Länspump bytt i undercentral
  - OVK utförd i hyreslokalerna samt i en lägenhet
  - Takdropp längs Strandpromenaden
  - Diverse lagningar på taken
  - Golvvärme lagad i tioalet lägenheter
  - Systemet för nödtelefoner i hissarna bytt
  - Beskrining av träd och buskar samt nyplantering av buskar
  - Utemöblerna oljade
  - Muren vid Strandpromenaden och Stiltjeplatsen målad
- 2024**
- Översyn av ventilationen
  - OVK i samtliga lägenheter
  - Målning och oljning av dörrar och staket
  - Renovering av hissar

### Planerade underhåll

- Inga större underhållsåtgärder är planerade för 2026.

### Avtal med leverantörer

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Bredband laddstationer             | Tele 2                           |
| Dörrautomatik                      | Great Security                   |
| Ekonomisk förvaltning              | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum |
| El                                 | Kraftringen Nät                  |
| Entrémattor                        | Björkmans Entrémattor            |
| Fastighetsförsäkring               | Söderberg & Partners/Folksam     |
| Fastighetsnät                      | Tele 2                           |
| Fastighetsskötsel utom ventilation | Lawes Fastighetsservice          |
| Fjärrvärme                         | Kraftringen Energi               |
| Garageport                         | Hörmann                          |
| Handbrandsläckare                  | Presto                           |
| Hiss- och garageportsbesiktning    | Kiwa Inspecta                    |
| Hissar                             | ALT Hiss                         |
| Hjärtstartare                      | Via Medici                       |
| Mätsystem el - laddning elbil      | IMD                              |
| Mätsystem el - lägenhet            | IMD                              |
| Nyckelservice                      | Great Security                   |
| Parkeringsövervakning              | Securitas                        |
| Passagesystem                      | Great Security                   |
| Revision                           | Kungsbron Borevision AB          |
| Sophantering                       | Stena Recycling                  |
| Sophantering                       | Sysav/Ohlsson                    |
| Sopkärlstvätt                      | Kärltvätt i Malmö                |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Havsutsikten, med en andel på 88%.

Samfälligheten förvaltar dagvatten, kabel-tv, sophantering, kommunikationsytor och gårdsbelysning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vår ekonomi har utvecklats positivt under året. Tack vare noggrann kostnadskontroll och oväntade intäkter har vi kunnat skapa en stabil grund. Efter intensiva förhandlingar med JM kunde vi slutföra en överenskommelse som innebar att JM betalade 500 000 kr som kompensation för kvarvarande åtgärder i vår fastighet. I denna rättsprocess har vi genom vårt försäkringsbolag fått ersättning med drygt 60 000 kr. Vi har under året beviljats omprövning av lokalmomsen hos Skatteverket sex år tillbaka. Detta innebär att vi har fått drygt 200 000 kr utbetalt på vårt skattekonto. Vi har amorterat 120 000 kr på våra lån under 2025 och ytterligare 1 000 000 kr i januari 2026. Vi har under året tecknat avtal med Kraftringen i en portföljförvaltning som är en aktiv elhandelslösning som succesivt prissäkrar elen för att skapa en stabil och konkurrenskraftig prisnivå över tid. Genom att köpa in elen i mindre volymer dagligen, istället för vid ett enskilt tillfälle, utjämnas elmarknadens pristopp och dalar, vilket ger ett mer förutsägbart pris jämfört med rörligt avtal. Allt detta sammantaget kunde vi i december besluta om en avgiftsfri månad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 2%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 545 536  | 4 808 489  | 4 591 688  | 4 563 139  |
| Resultat efter fin. poster                         | -230 552   | 116 127    | 98 832     | 386 763    |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 69         | 68         | 68         |
| Yttre fond                                         | 2 251 061  | 2 187 518  | 2 050 401  | 1 862 861  |
| Taxeringsvärde                                     | 87 938 000 | 84 995 000 | 84 995 000 | 84 995 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 806        | 860        | 816        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 70,0       | 79,7       | 78,8       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 9 294      | 9 319      | 9 562      | 9 764      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 7 685      | 7 706      | 7 907      | 8 074      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 207        | 284        | 241        | 339        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 65         | 61         | 64         | 106        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 98         | 105        | 96         | 108        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 41         | 44         | 36         | 41         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 204        | 210        | 196        | 255        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,31       | 2,32       | 1,61       | 1,12       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,68      | 10,84      | 11,72      | -          |

**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 (totalt 151 024 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 (Årsavgift bostad + el)

## Upplysning vid förlust

Föreningens redovisade resultat är negativt och uppgår till -230 552 kr. Resultatet förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet.

Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde och rörelseresultat före avskrivningar uppgår till 2 896 625 kr.

Vid årets slut uppgick likvida medel till cirka 5,3 mkr. Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 54 981 000        | -                                            | -                               | 54 981 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 39 799 000        | -                                            | -                               | 39 799 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 187 518         | -200 271                                     | 263 814                         | 2 251 061         |
| Balanserat resultat      | 895 210           | 316 398                                      | -263 814                        | 947 794           |
| Årets resultat           | 116 127           | -116 127                                     | -230 552                        | -230 552          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>97 978 855</b> | <b>0</b>                                     | <b>-230 552</b>                 | <b>97 748 303</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 211 608      |
| Årets resultat                                                     | -230 552       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -263 814       |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>717 242</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>717 242</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 545 536         | 4 808 486         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 796 188           | 203 033           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 341 724</b>  | <b>5 011 519</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 064 431        | -2 331 398        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -223 039          | -342 194          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -157 629          | -165 366          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 145 252        | -1 093 262        |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | -42 209           | 0                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 632 560</b> | <b>-3 932 220</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>709 164</b>    | <b>1 079 299</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 57 658            | 54 935            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -997 374          | -1 018 107        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-939 716</b>   | <b>-963 172</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-230 552</b>   | <b>116 127</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-230 552</b>   | <b>116 127</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 136 613 686 | 138 686 898 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0           | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 136 613 686 | 138 686 898 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 136 613 686 | 138 686 898 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0           | 19 388      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 3 300 486   | 2 722 361   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 148 144     | 75 505      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 3 448 630   | 2 817 254   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 2 200 881   | 1 110 096   |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 200 881   | 1 110 096   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 5 649 511   | 3 927 350   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 142 263 197 | 142 614 248 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 94 780 000         | 94 780 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 251 061          | 2 187 518          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>97 031 061</b>  | <b>96 967 518</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 947 794            | 895 210            |
| Årets resultat                               |        | -230 552           | 116 127            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>717 242</b>     | <b>1 011 337</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>97 748 303</b>  | <b>97 978 855</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 14 000 000         | 37 150 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>14 000 000</b>  | <b>37 150 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 29 150 000         | 6 120 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 156 716            | 307 586            |
| Skatteskulder                                |        | 226 968            | 207 193            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 75 535             | 70 033             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 905 675            | 780 581            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>30 514 894</b>  | <b>7 485 393</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>142 263 197</b> | <b>142 614 248</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>709 164</b>   | <b>1 079 299</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 145 252        | 1 093 262         |
|                                                                                 | <b>2 854 416</b> | <b>2 172 562</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 57 658           | 62 827            |
| Erlagd ränta                                                                    | -899 927         | -1 053 682        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 012 147</b> | <b>1 181 706</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -96 077          | -93 931           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -97 946          | 288 822           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 818 124</b> | <b>1 376 597</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -72 040          | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-72 040</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -120 000         | -1 125 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-120 000</b>  | <b>-1 125 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>1 626 084</b> | <b>251 597</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 706 017</b> | <b>3 454 420</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 332 101</b> | <b>3 706 017</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Utkiken i Lomma är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Laddstolpar         | 6,67 %  |
| Stomme och grund    | 0,89 %  |
| Yttertak            | 8,16 %  |
| Fasader             | 2,80 %  |
| Balkonger           | 4,27 %  |
| Fönster             | 4,27 %  |
| Stamledningar VA    | 2,89 %  |
| Stamledningar Värme | 1,47 %  |
| Styr & övervakning  | 14,95 % |
| Ventilation         | 8,16 %  |
| El                  | 2,89 %  |
| Hissar              | 5,61 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el till lägenheter, lokaler och laddstolpar.

## 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         | 3 565 128        | 3 826 320        |
| Samfällighetsavgift, ej moms | 42 504           | 39 886           |
| Hysesintäkter lokaler, moms  | 245 904          | 242 100          |
| Hysesintäkter garage         | 412 334          | 445 596          |
| Hysesintäkter p-plats        | 17 136           | 16 884           |
| Hysesintäkter p-plats, moms  | 6 000            | 6 000            |
| Deb. fastighetsskatt, moms   | 19 992           | 19 992           |
| Vatten, moms                 | 4 800            | 4 800            |
| El, moms                     | 181 380          | 164 652          |
| Elintäkter laddstolpe moms   | 21 706           | 20 239           |
| Uppvärmning, moms            | 16 200           | 16 200           |
| Påminnelseavgift             | 540              | 180              |
| Pantsättningsavgift          | 4 116            | 0                |
| Överlåtelseavgift            | 7 313            | 1 433            |
| Administrativ avgift, moms   | 196              | 392              |
| Administrativ avgift         | 294              | 2 254            |
| Vidarefakturerade kostnader  | 0                | 1 561            |
| Öres- och kronutjämning      | -7               | -3               |
| <b>Summa</b>                 | <b>4 545 536</b> | <b>4 808 486</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2025           | 2024           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Övriga intäkter       | 500 000        | 5 970          |
| Försäkringsersättning | 85 142         | 197 063        |
| Återvunnen moms       | 211 046        | 0              |
| <b>Summa</b>          | <b>796 188</b> | <b>203 033</b> |

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2019-2024 där avdragsrätten baserar sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 167 230        | 157 426        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 7 676          | 2 724          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 7 321          | 24 410         |
| Hissbesiktning                          | 8 119          | 9 563          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 3 113          | 0              |
| Brandskydd                              | 1 129          | 2 337          |
| Myndighetstillsyn                       | 11 996         | 0              |
| Gårdkostnader                           | 12 661         | 3 413          |
| Gemensamma utrymmen                     | 3 261          | 1 507          |
| Soppantering                            | 13 381         | 6 987          |
| Garage/parkering                        | 4 728          | 0              |
| Snöröjning/sandning                     | 19 895         | 29 760         |
| Serviceavtal                            | 64 731         | 82 875         |
| Serviceavtal, hissar                    | 24 626         | 0              |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 18 359         | 17 628         |
| Fordon                                  | 2 855          | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 3 076          | 2 271          |
| <b>Summa</b>                            | <b>374 158</b> | <b>340 900</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Trapphus/port/entr           | 0              | 2 064          |
| Dörrar och lås/porttele      | 18 281         | 16 355         |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 12 656         | 0              |
| VVS                          | 19 935         | 17 173         |
| Ventilation                  | 19 959         | 123 077        |
| Elinstallationer             | 0              | 44 134         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 2 270          |
| Hissar                       | 19 814         | 49 986         |
| Fasader                      | 8 756          | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 0              | 7 268          |
| Vattenskada                  | 7 453          | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>106 854</b> | <b>262 327</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2025     | 2024           |
|------------------------------|----------|----------------|
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0        | -0             |
| Hiss                         | 0        | 200 271        |
| <b>Summa</b>                 | <b>0</b> | <b>200 271</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 362 499          | 344 506          |
| Uppvärmning             | 550 196          | 586 846          |
| Vatten                  | 231 819          | 247 685          |
| Sophämtning/renhållning | 83 864           | 87 737           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 228 378</b> | <b>1 266 775</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 95 336         | 54 472         |
| Kabel-TV               | 37 010         | 101 975        |
| Bredband               | 100 287        | 118            |
| Fastighetsskatt        | 122 408        | 104 560        |
| <b>Summa</b>           | <b>355 041</b> | <b>261 125</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 441            | 1 819          |
| Juridiska åtgärder              | 32 797         | 169 267        |
| Inkassokostnader                | 3 844          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 26 325         | 35 027         |
| Styrelseomkostnader             | 9 265          | 66             |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 008          | 638            |
| Föreningskostnader              | 11 083         | 27 023         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 86 273         | 83 773         |
| Överlåtelsekostnad              | 12 053         | 3 987          |
| Pantsättningskostnad            | 6 891          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 13 641         | 0              |
| Administration                  | 3 061          | 10 039         |
| Konsultkostnader                | 10 358         | 10 554         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 6 000          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>223 039</b> | <b>342 194</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden         | 118 400        | 126 600        |
| Övriga arvoden          | 2 000          | 2 000          |
| Lön - fastighetsskötare | 0              | 16 000         |
| Arbetsgivaravgifter     | 37 229         | 20 766         |
| <b>Summa</b>            | <b>157 629</b> | <b>165 366</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 997 308        | 1 017 288        |
| Dröjsmålsränta               | 66             | 819              |
| <b>Summa</b>                 | <b>997 374</b> | <b>1 018 107</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 151 590 600        | 151 590 600        |
| Årets inköp                                   | 72 040             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>151 662 640</b> | <b>151 590 600</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -12 903 702        | -11 841 042        |
| Årets avskrivning                             | -2 145 252         | -1 062 660         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-15 048 954</b> | <b>-12 903 702</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>136 613 686</b> | <b>138 686 898</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>26 210 000</i>  | <i>26 210 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 73 927 000         | 68 584 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 011 000         | 16 411 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>87 938 000</b>  | <b>84 995 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 385 030         | 385 030         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>385 030</b>  | <b>385 030</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -385 030        | -354 428        |
| Årets avskrivning                             | 0               | -30 602         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-385 030</b> | <b>-385 030</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 136 848          | 126 440          |
| Momsavräkning             | 32 418           | 0                |
| Transaktionskonto         | 2 072 828        | 1 525 621        |
| Borgo räntekonto          | 1 058 392        | 1 070 300        |
| <b>Summa</b>              | <b>3 300 486</b> | <b>2 722 361</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 12 338         | 13 724        |
| Förutbet försäkr premier | 34 044         | 27 240        |
| Förutbet kabel-TV        | 9 526          | 9 356         |
| Förutbet bredband        | 24 878         | 25 185        |
| Upplupna intäkter        | 67 358         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>148 144</b> | <b>75 505</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2026-03-30               | 0,75 %                  | 7 500 000           | 7 500 000           |
| Handelsbanken         | 2027-10-30               | 2,65 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 2,40 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| Stadshypotek          | 2026-01-30               | 3,67 %                  | 8 500 000           | 8 500 000           |
| Handelsbanken         | 2027-04-30               | 2,64 %                  | 8 000 000           | 8 000 000           |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 2,68 %                  | 7 150 000           | 7 270 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>43 150 000</b>   | <b>43 270 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 29 150 000          | 6 120 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 550 000 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               | 482            | 3 380          |
| Uppl kostn el                    | 43 215         | 38 923         |
| Uppl kostnad Värme               | 46 084         | 45 253         |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 29 000         | 31 000         |
| Uppl kostn räntor                | 166 468        | 69 021         |
| Uppl kostn vatten                | 58 996         | 61 620         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 2 156          | 1 491          |
| Uppl kostnad arvoden             | 130 400        | 128 600        |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 36 704         | 15 740         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 392 170        | 385 553        |
| <b>Summa</b>                     | <b>905 675</b> | <b>780 581</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

56 720 000

2024-12-31

56 720 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Lomma

---

Anders Jarl Bergarn  
Ordförande

---

Eva Dagny Jeanette Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Heiko Herwald  
Styrelseledamot

---

Sven Gunnar Jönsson  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB  
Ola Olsson  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.03.2026 20:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.03.2026 13:11

**DOCUMENT ID:**

BJiwcYaKWe

**ENVELOPE ID:**

Skg5wqYTF-g-BJiwcYaKWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Utkiken i Lomma, 769610-4640 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

2af9cc1c1ad33a437e6115c51b6e066b1467ec8832905e  
d488b55ec95a2e902443d1f53823888186ae1354ca4bc  
95537bb06c746450a71d6aaf42213c9ec0102

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. Heiko Herwald<br>heikoherwald@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated | 10.03.2026 13:26<br>10.03.2026 13:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 130.235.240.12 |
| 2. SVEN GUNNAR JÖNSSON<br>s43g42@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated | 10.03.2026 15:47<br>10.03.2026 15:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.6.32    |
| 3. Anders Jarl Bergarn<br>anders.bergarn@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 10.03.2026 18:56<br>10.03.2026 18:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.4.37    |
| 4. Eva Dagny Jeanette Bengtsson<br>prastkragen5@gmail.com   |  Signed<br>Authenticated | 11.03.2026 22:54<br>10.03.2026 14:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.6.54    |
| 5. Ola Per Eric Olsson<br>ola.olsson@kungsbronborevision.se |  Signed<br>Authenticated | 15.03.2026 20:11<br>15.03.2026 20:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.189.3   |

\* 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 Utkiken i Lomma

Org.nr 769610-4640

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lommas 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 för LCE 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma för år 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.

### 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.03.2026 20:10

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.03.2026 13:11

**DOCUMENT ID:**

BkbcwcKatWg

**ENVELOPE ID:**

SkcD9Katbl-BkbcwcKatWg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d513991c3baeaa3e4126f1c5b22e53c5c3a0721f5ab48c43957da6c158f68ede9c26db43a5089eb6d6b0ba0c2df12fe193b7995215e130dff3b02054b14ae797

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Ola Per Eric Olsson             | Signed        | 15.03.2026 20:10 | eID    | Swedish BankID   |
| ola.olsson@kungsbronborsevision.se | Authenticated | 15.03.2026 20:10 | Low    | IP: 85.230.189.3 |

\* 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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed