

Årsredovisning för

Brf Havsutsikten

769609-0542

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplýsningar till resultaträkning	10-11
Upplýsningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Havsutsikten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på föreningsstämma 2026-05-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Hans Forsberg
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsutsikten, 769609-0542, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen har sitt säte i Nyköping och är ett privatbostadsföretag i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-26 haft följande sammansättning:

Ordförande

Hans Forsberg

Ordinarie ledamöter

Anders Lindblom

Josef Lindholm

Berit Sunesson

Suppleanter

Sven-Olof Andersson

Sanna Stenbeck

Revisorer

Katheryne Salgado, auktoriserad revisor Revise Sverige AB

Leif Collin, förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning

Lena Andersson

Gunilla Blom

Innehavare av handkassan

Anders Lindblom

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Förvaltning

Avtal under 2025, fastighetsskötsel:

- Städ: Delvis medlemmarna delvis Samhall
- Snö: HSB Service
- Trädgårdsskötsel: Medlemmarna
- Hiss: Otis
- TV: Sappa
- Mobilabonnemang: Telia
- Årsöversyn brandsläckare: Presto
- Sprinkler: CE sprinkler
- Parkering: Aimo Park
- Internetabonnemang för fastighetsstyrning: Svea Internet
- Ekonomisk förvaltning: FF Fastighetsservice AB

Sammanträden

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Brandholmen 1:70

Adress: Brandholmsvägen 1-3

Byggår: 2007

Taxeringsvärde 118 600 000 SEK varav byggnadsvärde 98 000 000 SEK

Total boyta: 5940 m²

Fastighetens areal: 4932m²

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten.

Föreningen har sedan 2020 ett värmeåtervinningssystem som sparar energi och bidrar till en mer hållbar miljö genom återvunnen frånluftsvärme.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar inkl. bostadsrättsförsäkring för varje lägenhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Årsavgiften höjdes med 5 % från och med 2025-01-01.
- Nytt tätskikt och terassunderlag på en av terrasserna i Torn 1.
- Justerat hängande fönster och balkongdörrar hos en handfull boenden.
- Nya filter till elementen.
- Haft en brandinformationsdag för medlemmarna.
- Börjat ta in offerter på att rusta upp på baksidan av de vita carportförråden som vetter mot fotbollsplanen, samt att måla om resterande carportar.
- Föreningen har haft två städdagar, 5 oktober och 4 maj, där checklistor för brandsläckare, sprinkler, nödljus, dörrar, dörrstängare, lås, hiss, brandgasventilation, brandlarm gåtts igenom.
- Genomfört filterbyten för VVS och avgasare.
- Reparerat stupröret på de vita carportarna.
- Ersatt de separata porttelefoner och passersystemen med ett nytt kombinerat porttelefon/passersystem på båda husen.
- Inlett ett undersökningsarbete för läckage som uppstår i glaspyramiden i hus 2 vid tung nederbörd kombinerat med vissa vindriktningar.
- Tagit in offerter för att utvärdera möjligheterna för ett gemensamt elabonnemang.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Årsavgiften sänktes med 5 % från och med 2026-01-01.

Tidigare års förbättringar:

Föreningen arbetar efter och uppdaterar en underhållsplan som ursprungligen upprättades 2018.

2024:

- Golvet i soprummet i hus 1 målades om.
- Väggen lagad i soprummet i hus 2.
- Justerat storlekar och layouter på parkeringsplatserna.
- Målat dörrar och brandluckor i plåt i båda husen.
- Beställt glastätning av pyramiden i hus 2.
- Ordnat nya skyltar till utomhusmiljön.
- Justerat fönster och balkongdörrar i ett 20-tal lägenheter.
- Bytt fyra tv-förstärkare.
- Tvätt av balkongrad i hus 1.

2023:

- Varje carportplats har idag en laddbox för elbil.

- Brandskyddskontroller.
- Montering av ventiler i portarna.
- Armaturer byttes till led.
- Bytt en trasig tv-förstärkare.
- Driftoptimering av värmeåtervinningen.
- Sanering av klotter.
- Tvätt av balkongrad i hus 2.
- Arbete med läckage av uteplats, vilken kommer att pågå även nästa år.

2022:

- Brandskyddskontroller och åtgärder.
- Ombyggnad armaturer till LED (pågår kontinuerligt).
- Projektering och utredning laddplatser.
- Driftoptimering av värmeåtervinningssystem med anledning av höga energipriser.
- Bytt trasiga TV-förstärkare samt monterat överspänningsskydd.
- Bytt alla gamla nödljusarmaturer i hus 1.
- Tätning vattenläckage glaspartier i Utsikten hus 2.
- Målat soprumsgolv hus 2.
- Slipning och lackning entrépartier.

2021:

- Cirkulationspumpar i värmesystemet bytta samt uppkopplade mot DUC.

2020:

- Brandskyddskontroller och åtgärder
- Förstärkt brytskydd på entréportar.
- Bytt nödtelefoner i hissar.
- Installation av frånluftsvärmepumpar för värmeåtervinning.
- OVK i lägenheter utförd.
- Injustering av värmesystem i lägenheter.
- Installerat nya nödljusarmaturer i lägenhetsförråd.
- Bytt 6 st nödljusarmaturer.

2019:

- Brandskyddskontroller och åtgärder.
- Inbrottsförstärkning av dörrar i carportförråd.
- Lagat läckande carporttak.

2018:

- Brandskyddskontroller och åtgärder
- Bytt reglerutrustning för varmvatten i hus 2.
- Energideklaration utförd.
- OVK utsikterna utförd.

2017:

- Brandskyddskontroller och åtgärder.
- Utbyte av brandsläckare på varje våningsplan samt byte av brandvarnare i lägenheterna.

2016:

- Brandskyddskontroller och åtgärder.
- Installation av larm med SMS varning samt alarmklockor i respektive hus avseende våra sprinkler.
- Nytt gruppavtal med Sappa avseende digitala TV-kanaler.
- Åtgärdat lekplatserna planterat träd och gjort markarbeten.

2015:

- Brandskyddskontroller och åtgärder.
- Installation av nya soprumsdörrar.
- OVK av lägenheter.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 981 515	3 786 207	3 350 110	2 947 912
Årsavg. % av totala intäkter	98	97	97	99
Resultat i % av nettoomsättningen	-15	-8	7	2
Resultat efter finansiella poster	-578 742	-319 373	-233 450	-63 566
Soliditet, %	63	62,4	62,2	62,1
Balansomslutning	111 675 103	113 741 098	114 551 824	115 145 378
Räntekänslighet	10	11	13	13

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	661	630	560	492
Skuldsättning	6 869	7 088	7 189	7 290
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	6 869	7 088	7 189	7 290
Sparande	143	132	129	165
Energikostnad	149	172	129	153
Elkostnad	67	66	52	67
Värmekostnad	47	66	43	58
Vattenkostnad	35	40	34	28

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Årsavgift andel i % av totala intäkter:	Årsavgifternas procentuella andel av de totala intäkterna under året
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntekänslighet:	Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt:	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Skuldsättning:	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter
Skuldsättning uppl. med bostadsrätt:	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Sparande:	Det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort fördelat på kvadratmeter
Energikostnad:	Vatten-, värme- och elkostnad fördelat på totalyta
Elkostnad:	Summan av elkostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Vattenkostnad:	Summan av vattenkostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Värmekostnad:	Summan av värmekostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Upplysning vid förlust

Föreningen presenterar ett minusresultat främst pga höga avskrivningar, räntekostnader och underhållskostnader. Tas avskrivningar ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavg</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	68 600 000	1 600 000	2 710 200	-1 608 374	-319 373
Resultatdisp enligt stämmobeslut				-319 372	319 373
Fonddisponl årsstämmobeslut			276 000	-276 000	
Årets resultat					-578 742
Belopp vid årets slut	68 600 000	1 600 000	2 986 200	-2 203 746	-578 742

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 203 747
Årets resultat	-578 742
Totalt	-2 782 489
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	276 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	268 925
Balanseras i ny räkning	-3 327 414
Summa	-2 782 489

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 981 515	3 786 207
Övriga rörelseintäkter		28 733	81 795
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 010 248	3 868 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 998 511	-1 952 630
Övriga externa kostnader		-46 834	-55 004
Avskrivningar		-1 162 086	-1 097 994
Summa rörelsekostnader		-3 207 431	-3 105 628
Rörelseresultat		802 817	762 374
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 381 588	-1 081 835
Summa finansiella poster		-1 381 559	-1 081 747
Resultat efter finansiella poster		-578 742	-319 373
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-578 742	-319 373
Skatter			
Årets resultat		-578 742	-319 373

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	108 200 204	109 198 318
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	542 285	581 165
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 467 433	2 470 900
Summa materiella anläggningstillgångar		111 209 922	112 250 383
Summa anläggningstillgångar		111 209 922	112 250 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	100
Övriga fordringar		573	6 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 257	61 903
Summa kortfristiga fordringar		53 830	68 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		411 351	1 422 614
Summa kassa och bank		411 351	1 422 614
Summa omsättningstillgångar		465 181	1 490 715
SUMMA TILLGÅNGAR		111 675 103	113 741 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		68 600 000	68 600 000
Upplåtelseavgift		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll		2 986 200	2 710 200
Summa bundet eget kapital		73 186 200	72 910 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 203 747	-1 608 374
Årets resultat		-578 742	-319 373
Summa fritt eget kapital		-2 782 489	-1 927 747
Summa eget kapital		70 403 711	70 982 453
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	-	21 200 000
Summa långfristiga skulder		-	21 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	40 800 000	20 900 000
Leverantörsskulder		37 154	203 882
Skatteskulder		6 828	8 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	427 410	446 054
Summa kortfristiga skulder		41 271 392	21 558 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 675 103	113 741 098

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-578 742	-319 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 162 087	1 097 994
	<u>583 345</u>	<u>778 621</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	583 345	778 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 271	161 692
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-187 254	108 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 362	1 048 960
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121 625	
Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	-	667 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 625	667 016
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 300 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-600 000
Årets kassaflöde	-1 011 263	1 115 976
Likvida medel vid årets början	1 422 614	306 638
Likvida medel vid årets slut	411 351	1 422 614

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 162 086	1 097 994
	<u>1 162 086</u>	<u>1 097 994</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
-Inventarier, verktyg och installationer	50 resp. 10 år

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter p-plats	22 300	21 400
Årsavgifter bostäder	3 923 661	3 744 573
Laddstolpar	35 554	20 234
Summa	3 981 515	3 786 207

I årsavgiften ingår vatten, värme, el och sophämtning

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Städning	37 414	42 467
Serviceavtal	4 815	4 678
Hissar	60 130	102 666
Brandtillsyn	7 225	7 473
Reparation & Underhåll	179 851	256 696
Planerat Reparation & Underhåll	268 925	
EI	398 451	392 553
Värme	280 125	390 517
Vatten	209 036	237 733
Sophantering	74 968	55 442
Snöröjning	54 253	73 968
Övriga driftskostnader	20 733	35 700
Försäkringspremie	92 843	88 070
Kabel-TV	65 856	62 328
Fastighetsskatt	96 544	91 280
Förvaltningsarvode	102 260	96 037
Övriga Förvaltningskostnader	45 082	15 022
Summa	1 998 511	1 952 630

Not 3 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader lån	-1 380 827	-1 081 830
Räntekostnader skatt	-66	-5
Dröjsmålsränta	-695	
Summa	-1 381 588	-1 081 835

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	110 788 000	110 788 000
Mark	10 500 000	10 500 000
Markanläggning	128 191	128 191
	121 416 191	121 416 191
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 217 873	-11 288 229
-Årets avskrivning enligt plan	-998 114	-929 644
	-13 215 987	-12 217 873
Redovisat värde vid årets slut	108 200 204	109 198 318

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	757 000	757 000
Vid årets slut	757 000	757 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-175 835	-128 523
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-38 880	-47 312
Vid årets slut	-214 715	-175 835
Redovisat värde vid årets slut	542 285	581 165

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 704 994	1 868 019
-Aktivering av laddboxar		1 503 991
-Aktivering av porttelefon	121 625	
Utbetalning bidrag naturvårdsverket		-667 016
Vid årets slut	2 826 619	2 704 994
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-234 094	-113 056
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-125 092	-121 038
Vid årets slut	-359 186	-234 094
Redovisat värde vid årets slut	2 467 433	2 470 900

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 288362	2026-12-01	2,45%	21 000 000	21 800 000
Nordea Hypotek 95725	2026-12-01	2,33	19 800 000	20 300 000
			40 800 000	42 100 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			800 000	800 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			40 000 000	20 100 000
			40 800 000	20 900 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 200 000	3 200 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			36 800 000	38 100 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 188 000	51 188 000
Summa ställda säkerheter	51 188 000	51 188 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	39 727	117 815
Förutbetalda avgifter	275 541	320 649
Upplupna kostnader	112 142	7 590
	427 410	446 054

Underskrifter

Årsredovisningen upprättad 2026-02-16.

Nyköping det datum som framgår av elektronisk signatur

Hans Forsberg
Styrelseordförande

Anders Lindblom

Josef Lindholm

Berit Sunesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Revise Sverige AB
Katheryne Salgado
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2026



Årsredovisning 2025 brf Havsutsikten.pdf

(110032 byte)
SHA-512: 51c1e1b8507500da2cc5253fec40bf65544ac
546bfda9174b9518fd749ea1b7f8c045b2522894ea3493
d99225862aa2d13e88f9b7c052a68130ed4f53923918a

Underskrifter

2026-02-23 14:24:06 (CET)



Berit Sunesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-19 13:50:04 (CET)



Hans Erik Oskar Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-25 21:19:21 (CET)



Josef Lindholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-23 13:47:49 (CET)



Kjell Anders Lindblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-26 07:46:10 (CET)



Katheryne Suarez Salgado

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 brf Havsutsikten

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
df3d4785edecf68984c1736ff2e50f432d03497852e96602fb7e3568d792a6d835010fc1a996f8784c6ba4b5bf174d65adcdd05d996863e2134e493491e7da2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.