

EKHAGSVÄGEN 36A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Exklusivt boende med solceller, rymd och premiumkänsla

På attraktiva Ekhagsvägen 36A väntar en nyproducerad friliggande villa om 135 kvm där arkitektur, komfort och energieffektivitet möts i en stilren helhet. Här bor du i ett hem med hög standard, generösa fönsterpartier från golv till tak, genomgående ekplankgolv och en imponerande rymd med öppet tillnock och takhöjd om drygt 3,5 meter.

Planlösningen är genomtänkt och social, med stora öppna ytor som bjuder in till umgänge samtidigt som hemmets privata delar ligger väl avskilda. Bostaden rymmer fyra sovrum med möjlighet till fem, vilket gör den flexibel för såväl barnfamiljen som för dig som vill ha plats för hemmakontor, gästrum eller hobby.



Fredric Andersson

Fastighetsmäklare

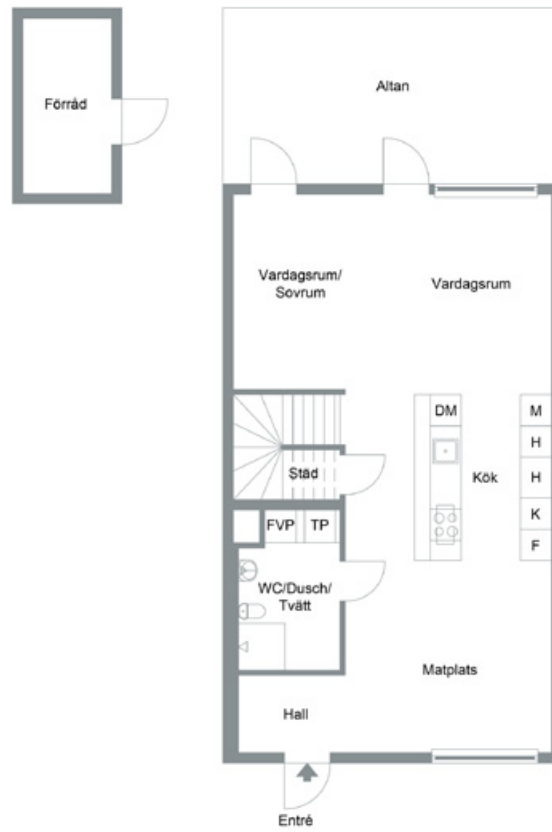
0767646064

fredric.andersson@wallenstedt.se

[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)

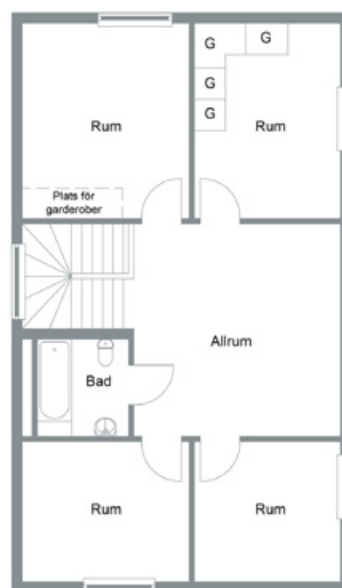


Utgångspris: 3.795.000 kr
Avgift 6.505 kr/mån.
Boarea: 135 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: rok
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: BRF Utsikten i Framnäs
2024
Byggnadsår: Efter
Tillträde: överenskommelse.



Entréplan

WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLARE



Övreplan

WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLARE

- INTERIÖR -

Det snickeribyggs köket från Spesab i Vingåker är hemmets självklara mittpunkt. Här samsas ljusgrå luckor, rostfri bänkskiva från Franke och integrerade SMEG-vitvaror i en elegant och funktionell helhet. Köksön med integrerad diskho skapar både arbetsyta och samlingsplats, perfekt för både vardag och fest.

Bostaden har helkaklade badrum på båda planen, utformade med stilrena materialval och praktiska lösningar. Entréplanet erbjuder dusch, tvättmaskin och torktumlare från SMEG samt golvstående WC, medan övre plan bjuder på inkaklat badkar och ytterligare WC. Golvvärme på hela nedervåningen samt i badrummet uppe ger extra komfort året runt.

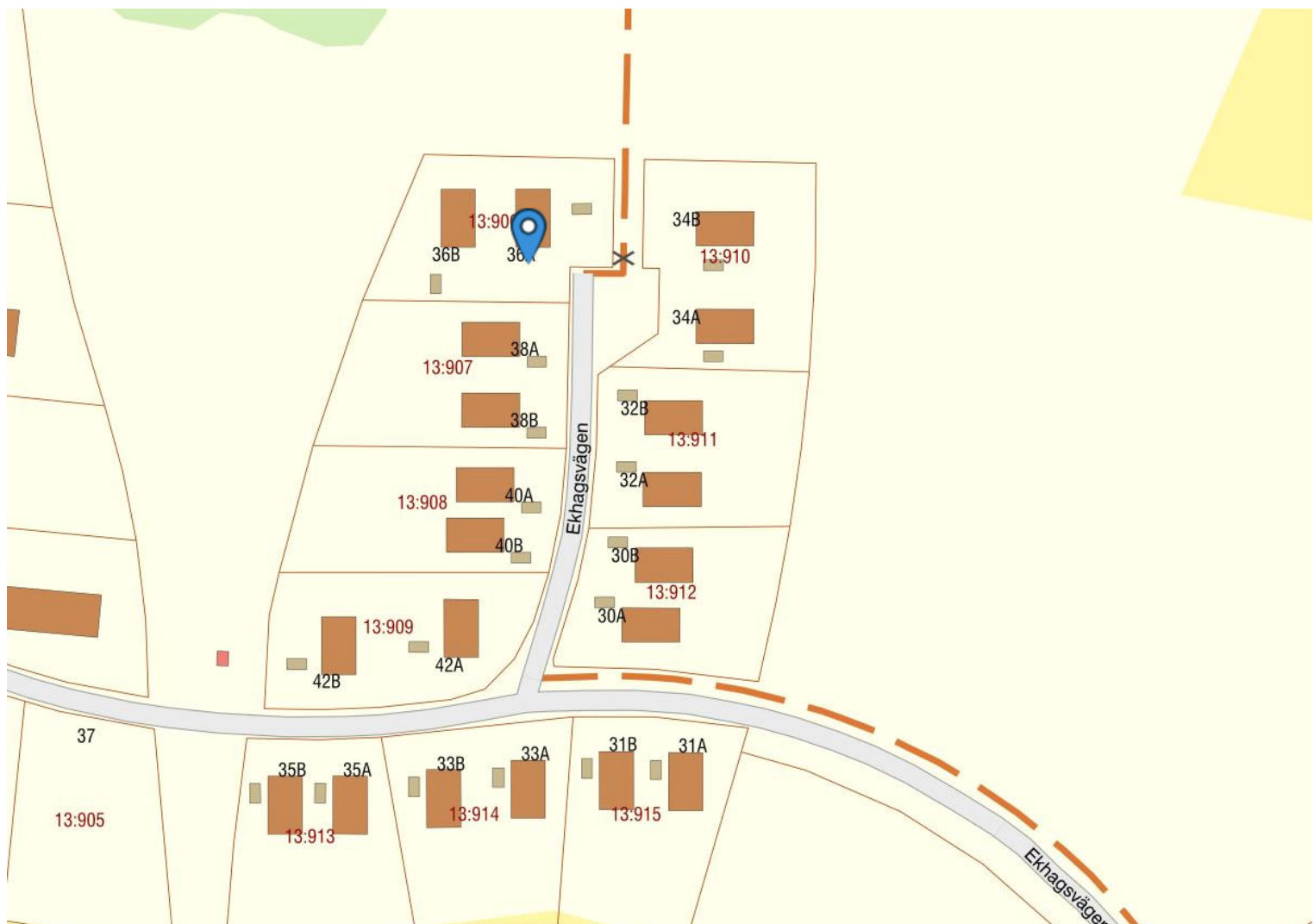
Här bor du modernt och hållbart med solceller som ingår kostnadsfritt och sänker driftkostnaden. Frånluftsvärmepump från Nibe, 3-glasfönster från Velfac och välplanerade energilösningar bidrar till ett boende som både är bekvämt och ekonomiskt. Dessutom finns installerad laddbox för elbil, vilket gör vardagen ännu smidigare.

Tomten erbjuder parkering, en trevlig uteplats/altan i trädäck och ett kallförråd om cirka 8 kvm med gjuten betongplatta, liggande träpanel och papptak. Här finns gott om plats för både vardagsliv och förvaring, i ett barnvänligt område med förskola, skola F–6

och fotbollsplan inom gångavstånd. Även Hjälmarens lilla båthamn nås på bara cirka fem minuter.

Bostaden ingår i en förening med låg belåning, cirka 10 990 kr/kvm, och är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Det skapar mycket goda förutsättningar för ett attraktivt och långsiktigt boende i ett område som kombinerar modern nyproduktion med närhet till natur, vatten och vardagsservice. Tvåårsbesiktningen är dessutom genomförd 2026, vilket ytterligare stärker trygghetskänslan.

Varmt välkommen att kontakta mäklare Fredric Andersson 0767-64 60 64 för bokning av visning!





- BOSTADSBESKRIVNING -

Fastigheten Örebro

Ekhagsvägen 36A 705 10 Örebro. Belägen i Örebro kommun.
Skattesats 33,942.

Storlek

Boarea 135 m², biarea ca 0 m².

Pris

3.795.000 kr.

Byggnad

Objektstyp: Friliggande villa

Byggnadsår: 2024

Byggnadstyp: 2-plansvilla bostadsrätt

Byggnadssätt

Fönster: 3-glas isoler Velfac. Ventilation: Mekanisk.

Driftkostnad

, Uppvärmning 13.600 kr, Försäkring 248 kr, Vatten/avlopp 5.000 kr och Renhållning 690 kr.
Summa årskostnad 19.538 kr/år

Utöver driftkostnaden tillkommer El ingår i uppvärmningskostnaden.

Uppgifterna om driftkostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Vattenburen värme via frånluftsvärmepump / Golvvärme Energiförbrukning: 6.414 kWh/år

TV/Internet

Fiber

Övriga byggnader

Förråd med gjuten platta

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Nellie Mikaela Elaine Selvert och Chris Björn Selvert

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm?

Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.



Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål – från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.



Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hittahem)

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

Objektsbeskrivning

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Boarea

Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Avtalsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över

förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

Uppförandekod

Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Personuppgifter

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skraddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på hemnet.se kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.













WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | [WALLENSTEDT.SE](https://www.wallenstedt.se) | STORTORGET 4 ÖREBRO



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten i Framnäs

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-06-12 och stadgarna 2024-03-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Almby 13:906-13:915	2024	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 20 småhus.

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 700 kvm. Byggnadernas totalyta är 2700 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Evan Karlsson	Ordförande
Per Johansson Enlund	Styrelseledamot
Lars Kubilay Kilic Roth	Styrelseledamot
Lars Petrus Risberg	Styrelseledamot
Kevin Lanninger	Suppleant
Ludwig Sörberg	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Valberedning

Elsa Englund
Kevin Bengtsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-23. Val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring	Trygg-Hansa (mäklad via försäkringsförmedlare Säkra)
Kreditgivare	SoliFast finansiering KB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Framnäs vägsamfällighetsförening, Örebro Almby GA 26, GA 43 och GA 45.

Samfälligheterna förvaltar väg, gatubelysning, natur och skydd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen upplått bostadsrättslägenheter under hösten 2024.

PH Platsoptimera 4.3 AB som föreningen förvärvade enligt aktieöverlåtelseavtalet för fastigheten har avvecklats via Bolagspartner.

Föreningen tog ut nytt pantbrev av Lantmäteriet och slutfinansieringen slutfördes via SoliFast.

På extra stämma i juni så valdes boende in som ledamöter och sittade ordförande Patrik Rosén avgick på egen begäran.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har slutbesiktning av föreningens byggnader och mark gjorts samt så har föreningen erhållit beslut om Interimistiskt slutbesked Örebro Kommun.

Tillträde av bostäderna skedde hösten 2024. Samtliga bostäder är upplåtna och tillträda.

Slutavräkning skedde 2025-03-31, efter det startades avskrivningarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 39 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023-09-04 - 2024-06-30
Nettoomsättning	1 098 021	-
Resultat efter fin. poster	-137 687	-
Soliditet (%)	67	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	49 642 000	8 640 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	395	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 990	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 990	-
Sparande / kvm totalyta, kr	30	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	18	-
Räntekänslighet (%)	27,83	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna överstiger de negativa resultatet, därför har föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet. Styrelsen kommer att se över befintlig budget och vidta de åtgärder som krävs för att ha en god balans i ekonomin.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	0	-	57 395 000	57 395 000
Upplåtelseavgifter	0	-	8 195 000	8 195 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-137 687	-137 687
Eget kapital	0	0	65 452 313	65 452 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-137 687
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-137 687
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-137 687

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 098 021	0
Övriga rörelseintäkter	3	30 000	1 604
Summa rörelseintäkter		1 128 021	1 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-232 252	0
Övriga externa kostnader	6	-478 683	-1 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 888	0
Summa rörelsekostnader		-930 823	-1 604
RÖRELSERESULTAT		197 198	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 520	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-339 405	0
Summa finansiella poster		-334 885	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-137 687	0
ÅRETS RESULTAT		-137 687	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 9, 15	95 013 112	33 985 270
Summa materiella anläggningstillgångar		95 013 112	33 985 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 013 112	34 010 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		442 346	0
Övriga fordringar	11	1 960 836	2 206 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 583	0
Summa kortfristiga fordringar		2 452 765	2 206 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 452 765	2 206 604
SUMMA TILLGÅNGAR		97 465 877	36 216 874

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 590 000	0
Summa bundet eget kapital		65 590 000	0
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-137 687	0
Summa ansamlad förlust		-137 687	0
SUMMA EGET KAPITAL		65 452 313	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	29 673 000	0
Summa långfristiga skulder		29 673 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 203	1 604
Övriga kortfristiga skulder		805 000	36 215 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 448 361	0
Summa kortfristiga skulder		2 340 564	36 216 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 465 877	36 216 874

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	197 198	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	-10 400	0
Årets avskrivningar	219 888	0
	406 686	0
Erhållen ränta	1 597	0
Erlagd ränta	-329 005	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 278	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	231 172	-806 604
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 876 310	36 216 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 565 860	35 410 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 247 730	-33 985 270
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-25 000
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 222 730	-34 010 270
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	65 590 000	0
Upptagna lån	29 673 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	95 263 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	474 410	1 400 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 400 000	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 874 410	1 400 000

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten i Framnäs har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 vatten.

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. Avskrivning har skett från slutavräkningsdagen 2025-03-31.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 - 3,33 %
---------	---------------

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	996 585	0
Vatten	69 324	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	25 888	0
Överlåtelseavgift	6 018	0
Administrativ avgift	147	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 098 021	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	30 000	1 604
Summa	30 000	1 604

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vatten	48 885	0
Summa	48 885	0

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	-222	0
Markhyra/vägbavgift/avgälder	183 589	0
Summa	183 367	0

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	15 170	1 604
Överlåtelsekostnad	6 018	0
Pantsättningskostnad	25 888	0
Administration	449	0
Avräkning entreprenad	400 670	0
Summa	478 683	1 604

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025-06-30	2024-06-30
Resultat försäljning av långa värdepapper	10 400	0
Räntekostnader fastighetslån	329 005	0
Summa	339 405	0

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 985 270	0
Årets inköp	0	15 000 000
Justering markvärde pga. sänkta upplåtelseavgifter	0	-805 000
RedR 6	0	19 790 270
Omfört från pågående	61 247 730	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 233 000	33 985 270
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-219 888	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-219 888	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 013 112	33 985 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 985 270</i>	<i>33 985 270</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 580 000	0
Taxeringsvärde mark	17 062 000	8 640 000
Summa	49 642 000	8 640 000

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i PH Platsoptimera 4.3 AB (Dotterbolaget) som ägde fastigheterna. Köpeskillingen uppgick till 19 815 270 kr för samtliga andelar. Fastigheten som ägdes av dotterbolaget såldes till föreningen där bokförda värdet uppgick till 34 790 270 kr. Efter försäljningen av fastigheten till underpris var substansvärdet i det tömda dotterbolaget 25 000 kr. Därmed förelåg ett nedskrivningsbehov av andelarna i dotterbolaget till detta värde. Enligt FARs redovisningsrekommendation RedR 6 kan försäljningen av fastigheten som säljs till underpris ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Med stöd av denna rekommendation får en motsvarande uppskrivning (som nedskrivningen av aktievärdet) ske till fastighetens marknadsvärde. I detta fall har det lett till en uppskrivning av mark och en motsvarande nedskrivning av andelar i dotterbolag. Det leder till att fastighetens skattemässiga restvärde är lägre än det bokförda värdet. Detta kommer dock bara påverka föreningen om fastighetens skulle säljas, det vill säga det finns en latent skatteskuld. I det fall anskaffningskostnaden skiljer sig mot den beräknade anskaffningskostnaden, skall köpeskillingen för aktierna justeras med motsvarande belopp.

NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	61 247 730	0
Omfört till byggnad	-61 247 730	0
Vid årets slut	0	0

NOT 10, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i koncernen	0	25 000
Summa	0	25 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	86 426	0
Avräkning byggare	0	806 604
Transaktionskonto	1 874 410	1 400 000
Summa	1 960 836	2 206 604

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	46 660	0
Upplupna ränteintäkter	2 923	0
Summa	49 583	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Solifast Finansiering KB	2028-03-07	3,35 %	10 000 000	
Solifast Finansiering KB	2030-03-07	3,65 %	10 000 000	
Solifast Finansiering KB	2028-03-07	3,51 %	9 673 000	
Summa			29 673 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 673 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	1 290 121	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Förutbet hyror/avgifter	128 240	0
Summa	1 448 361	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	29 673 000	Inga
Andra ställda säkerheter	Inga	25 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utöver slutreglering mot entreprenör har endast löpande verksamhet skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-12-01

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

Daniel Evan Karlsson
Ordförande

Lars Kubilay Kilic Roth
Styrelseledamot

Lars Petrus Risberg
Styrelseledamot

Per Johansson Enlund
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.12.2025 11:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.12.2025 10:08

DOCUMENT ID:

SkeFo3mh-ZI

ENVELOPE ID:

HJxOi3m2Zbx-SkeFo3mh-ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten i Framnäs, 769642-0368 - Årsredovisning 2025-06-30.pdf

17 pages

SHA-512:

3deaa27f7e4217eb60a7c584669f3f138a86d07d0ef3d5ef95d8f6f2bb7cbd13b8a38c321d1b4f7f6c7a29453a99dfcccbdc78d087004f599507c09b7fcdc555

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. Lars Petrus Risberg lars.p.risberg@gmail.com	 Signed Authenticated	02.12.2025 11:01 02.12.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.95.63
2. Daniel Evan Karlsson danne_carlsson87@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.12.2025 11:31 02.12.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.197
3. LARS KUBILAY KILIC ROTH lars.rooth@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.12.2025 12:58 02.12.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.207.22
4. Per Johansson Enlund per.johansson@panghus.se	 Signed Authenticated	02.12.2025 19:42 02.12.2025 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.127.110
5. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterre vision.se	 Signed Authenticated	03.12.2025 11:01 03.12.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 135.116.196.52

* 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 Brf Utsikten i Framnäs
Org.nr. 769642-0368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten i Framnäs för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utsikten i Framnäs för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.12.2025 11:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 02.12.2025 10:08

DOCUMENT ID:

H1GYi3XnZZx

ENVELOPE ID:

ryOs2X3WWe-H1GYi3XnZZx

DOCUMENT NAME:

ÅR RB 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

78cc50433b24a4918a113b82927404c041a7ced4ef42f2
ff0cf15b6a91ca3deb21f94ec0023e8cb065fc72a62ea8d
0fe9b4b260b02cbda29e7d83281464657c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	03.12.2025 11:01	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterre vision.se	Authenticated	03.12.2025 10:52	Low	IP: 135.116.196.52

* 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