



VÄNER
FÖRVALTNING



2025

Årsredovisning

Brf Utsikten i Karlstad
769602-6199



Styrelsen för Brf Utsikten i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hyttan 15 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med 24 lägenheter. Den totala boytan är 2 189 m². Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Fastigheten är inte en del i av gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens fastighet är byggd 1998-1999. Värdeår 1999.

Servitut

Dagvattenledning	Officialservitut: Förmån
Vatten- och spillvatten	Officialservitut: Förmån
Tryckledning	Officialservitut: Last
Burspråk	Officialservitut: Last

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 20 kr per m² lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Bergqvist	Ledamot	Ordförande
Mikael Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Siv Stålnacke	Ledamot	
Britt-Marie Ryding	Ledamot	
Paula Andersson	Suppleant	Sekreterare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Arvode till styrelsen har under året ej utgått. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ingemar Hansson	Ordinarie
Patrik Wennberg	Suppleant

Valberedning

Leif Spangen
Peter Rönnlund

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-13.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, fjärrvärme, renhållning
PreZero Recycling	Renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det en övernattningslägenhet i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2025, genomsnittlig årsavgift är ca. 770 kr per m². Ingen avgiftsförändring finns planerad per bokslutsdagen.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1999. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 686	1 686	1 533	1 226
Resultat efter finansiella poster	112	-336	-324	-255
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	770	770	700	560
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	98,7	98,4	98,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 337	8 337	8 383	8 520
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 337	8 337	8 383	8 520
Räntekänslighet (%)	10,8	10,8	12,0	15,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	197	32	34	75
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	166	158	163
Balansomslutning	32 702	32 639	33 047	33 645
Soliditet (%)	43,3	43,1	43,5	43,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	14 791 000	724 968	-1 125 086	-336 033	14 054 849
Disposition av föregående års resultat			-336 033	336 033	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		43 780	-43 780		0
Årets resultat				111 610	111 610
Eget kapital 2025-12-31	14 791 000	768 748	-1 504 899	111 610	14 166 459

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 504 899
Årets resultat	111 610
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 393 289

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	43 780
att i ny räkning överföres	-1 437 069
Att balansera i ny räkning	-1 393 289

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 686 145	1 686 144
Övriga rörelseintäkter		16 699	22 783
Summa rörelseintäkter		1 702 844	1 708 927
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-801 152	-857 550
Övriga externa kostnader	4	-75 085	-84 896
Avskrivningar	5	-300 000	-300 000
Summa rörelsekostnader		-1 176 237	-1 242 446
Resultat före finansiella poster		526 607	466 481
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 826	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 823	-802 812
Summa finansiella poster		-414 997	-802 515
Resultat efter finansiella poster		111 610	-336 034
Årets resultat		111 610	-336 034

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 380 000	31 680 000
Summa materiella anläggningstillgångar		31 380 000	31 680 000
Summa anläggningstillgångar		31 380 000	31 680 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	4 945	6 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	79 746	84 088
Summa kortfristiga fordringar		84 691	91 031
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 237 057	867 944
Summa kassa och bank		1 237 057	867 944
Summa omsättningstillgångar		1 321 748	958 975
SUMMA TILLGÅNGAR		32 701 748	32 638 975

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 791 000	14 791 000
Fond för yttre underhåll		768 748	724 968
Summa bundet eget kapital		15 559 748	15 515 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 504 899	-1 125 085
Årets resultat		111 610	-336 034
Summa fritt eget kapital		-1 393 289	-1 461 119
Summa eget kapital		14 166 459	14 054 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 250 000	18 250 000
Leverantörsskulder		77 539	125 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	207 750	208 717
Summa kortfristiga skulder		18 535 289	18 584 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 701 748	32 638 975

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	111 610	-336 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	300 000	300 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	411 610	-36 034
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 340	-3 145
Förändring av leverantörsskulder	-47 870	52 987
Förändring av kortfristiga skulder	-967	-25 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 113	-11 461
Finansieringsverksamheten		
Amortering	0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-100 000
Årets kassaflöde	369 113	-111 461
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	867 944	979 404
Likvida medel vid årets slut	1 237 057	867 943

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror avieras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

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

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 686 144	1 686 144
Summa	1 686 144	1 686 144

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	70 268	66 175
Filter, ventilation och OVK	9 988	4 645
Reparation och underhåll	19 972	105 329
Hiss	36 517	32 700
El	42 977	44 547
Värme	289 609	266 951
Vatten och avlopp	63 941	51 958
Renhållning	44 496	45 131
Fastighetsförsäkring	33 996	32 118
Brandlarm	28 349	43 769
Kabel-TV	81 216	97 316
Fastighetsavgift	37 928	35 860
Förbrukningsinventarier och material	4 009	726
Övriga driftskostnader	37 886	30 324
Summa	801 152	857 549

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	41 772	40 384
Förenings- och medlemsver	3 177	15 323
Övriga föreningskostnader	30 136	29 189
Summa	75 085	84 896

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 600 000	36 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 600 000	36 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 920 000	-4 620 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 220 000	-4 920 000
Utgående redovisat värde	31 380 000	31 680 000
Taxeringsvärde Hyttan 15		
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
Summa	42 600 000	42 600 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	26 280 000	26 580 000
Bokfört värde mark	5 100 000	5 100 000
Summa	31 380 000	31 680 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 317	1 247
Skattefordran	3 628	5 696
Summa	4 945	6 943

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	16 492	16 245
Försäkringspremier	32 850	31 010
Kabel-TV	16 162	21 855
Ekonomisk förvaltning	11 903	11 568
Övrigt	2 339	3 410
Summa	79 746	84 088

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek AB	2,179	2026-06-16	0	8 000 000
Nordea Hypotek AB	2,179	2026-06-16	0	10 250 000
Totalt			0	18 250 000
Avgår kortfristig del				-18 250 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 18 250 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	140 512	134 849
Räntor	17 675	23 565
El	4 484	5 118
Fjärrvärme	38 191	36 912
Renhållning	3 425	4 450
Övrigt	3 463	3 823
Summa	207 750	208 717

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
Summa	23 000 000	23 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-09

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Tomas Bergqvist
Ordförande

Mikael Johansson
Vice Ordförande

Siv Stålnacke
Ledamot

Britt-Marie Ryding
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Ingemar Hansson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 februari 2026



Brf Utsikten i Karlstad för 20250101-20251231.pdf

(1479720 byte)
SHA-512: 154b3a87d4f7de8bbbce0e9c0f7a077987258
9cdbc2cfd4656473243c34e9852663d88385a63231afd
290918a0ee9e800761c0592eec52bb133f92c8d75af89

Underskrifter

2026-02-11 12:11:13 (CET)



Ulla Britt-Marie Ryding

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 13:50:52 (CET)



Mikael Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-17 21:37:29 (CET)



Siv Elisabet Stålnacke

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 17:22:47 (CET)



Tomas Bergqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 13:30:04 (CET)



Ingemar Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

8725858b38383d8ea4e6133a08ab60160aa96b203847d631896d4366cdd94a5b38abfe81795c3a176632f231fff7d2c282e9ab3c5a4d7d0eae38e484449bb7e4



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2025

Till årsmötet i Brf Utsikten, Karlstad

Org. Nr 769602-6199

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen

Revisors ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

De revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 31 december 2024 och av dess finansiella resultat enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

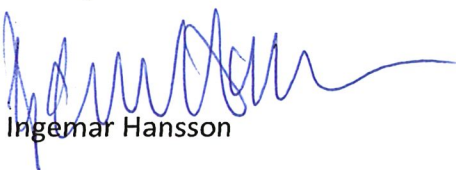
Jag tillstyrker därför

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för 2024

och

att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Torsby den 9 februari 2026



Ingemar Hansson

Revisor