

# Årsredovisning

för

## BRF Panorama i Kungsberget

769640-4545

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Kort guide till läsning av årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

## 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 förklaravard siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är merspecifika 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 räntade har och när det är dags att villkors ändra 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.

Styrelsen för BRF Panorama i Kungsberget 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

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Föreningen

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

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-07. Gällande stadgar registrerades 2022-01-24 hos Bolagsverket.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sandviken Kungsberg 57:59 med förvärvsdatum 2022-05-25. Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Fastigheten ligger i Kungsberget, Sandvikens Kommun.

### Byggnadsår och ytor

Första etappen omfattande 10 byggnader om totalt 20 lägenheter samt undercentral färdigställdes 2022. Andra etappen omfattande 5 byggnader om totalt 10 lägenheter färdigställdes 2023.

2024 utökades den byggnad där undercentral finns. Byggnaden innefattar nu även en bastudel med omklädningsrum och egen ingång, i enlighet med den ursprungliga planen för föreningen.

Föreningen har 30 bostäder om totalt 1 710 kvm fördelade på 15 fritidshus.

På föreningens mark har en grillplats byggts under 2024.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Styrelsens sammansättning*

Namn	Roll
Mathias Sandqvist	Ordförande
Sandra Pettersson	Ledamot
Ninos Barhanko	Ledamot
Mathias Printz	Ledamot
Lena Strandberg	Ledamot

## Revisorer

### Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Niklas Makal	Liron AB

### Valberedning

Namn
Stefan Bergström
Diego Villaman

### Övriga förtroendevalda

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 51 medlemmar och vid årets slut hade föreningen 49 medlemmar. Föreningen hade en tillkommande och två avgående medlemmar under året. En överlåtelse har skett under året. Föreningen har totalt tre juridiska personer bland medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 954	1 556	1 119	92
Resultat efter finansiella poster	-1 352	-2 179	-1 192	-65
Balansomslutning	65 817	67 738	80 877	69 631
Soliditet (%)	68,4	68,4	59,5	47,2
Kassalikviditet (%)	6,7	5,8	89,1	42,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 086	884	638	68
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 352	11 381	11 831	11 261
Sparande per kvm (kr/kvm)	197	-265	-21	-16
Räntekänslighet (%)	10,4	12,9	18,5	165,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	454	403	265	54
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	94,7	96,5	91,7

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från

årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidare debiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

### Uppllysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheterna med 1 689 360 kr, vilket medverkar till att föreningen redovisar ett negativt resultat. Avskrivningarna är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens likviditet. För ytterligare information om årets kassaflöde och avskrivningar, se kassaflödesanalysen samt "Kort guide till läsning av årsredovisningen" på sida 2. Exkluderat avskrivningarna blir resultatet 337 067 kr

### Övriga upplysningar

Föreningen har en tvist med Riverlodge i Kungsberget AB där motparten kräver föreningen på 895 211 kronor vilket styrelsen har bestridit. Beloppet är sedan tidigare upptaget som kortfristig skuld i föreningens räkenskaper och kommer hanteras i sambandet med utfallet av tvisten. Ifall skulden ska erläggas bedömer styrelsen att ytterligare lån behöver upptas. Föreningen har fått beviljat ett lånelöfte om utfallet skulle bli så.

Föreningen har anlitat ett juridiskt ombud för tvisten

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 800 000	-1 256 584	-2 179 015	<b>46 364 401</b>
Disposition av föregående års resultat:		-2 179 015	2 179 015	<b>0</b>
Årets resultat			-1 352 292	<b>-1 352 292</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 800 000</b>	<b>-3 435 599</b>	<b>-1 352 292</b>	<b>45 012 109</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 435 599
årets förlust	-1 352 292
	<b>-4 787 891</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 787 891
	<b>-4 787 891</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 953 791	1 555 920
Övriga intäkter		34 800	40 996
		<b>1 988 591</b>	<b>1 596 916</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-950 044	-1 017 004
Övriga kostnader	4	-143 413	-93 746
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 689 359	-1 689 360
		<b>-2 782 816</b>	<b>-2 800 110</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-794 225</b>	<b>-1 203 194</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 067	-975 820
		<b>-558 067</b>	<b>-975 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 352 292</b>	<b>-2 179 014</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 352 292</b>	<b>-2 179 014</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 352 292</b>	<b>-2 179 015</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 246 474	65 793 874
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 028 299	1 170 258
		<b>65 274 773</b>	<b>66 964 132</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 274 773</b>	<b>66 964 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		40 950	202 880
Övriga fordringar		180 600	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 952	79 110
		<b>332 502</b>	<b>281 990</b>
<i>Kassa och bank</i>		210 115	491 645
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>542 617</b>	<b>773 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 817 390</b>	<b>67 737 767</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 350 000	49 350 000
Kapitalandelsfond		450 000	450 000
		<b>49 800 000</b>	<b>49 800 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 435 599	-1 256 584
Årets resultat		-1 352 292	-2 179 014
		<b>-4 787 891</b>	<b>-3 435 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 012 109</b>	<b>46 364 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	12 713 100	12 849 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	8	<b>12 713 100</b>	<b>12 849 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 698 300	6 971 700
Leverantörsskulder		205 810	303 322
Övriga skulder		895 211	895 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 860	353 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 092 181</b>	<b>8 523 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 817 390</b>	<b>67 737 767</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-794 225	-1 203 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 689 359	1 689 360
Erlagd ränta	-565 288	-975 820
Betalning till skattekonto	-170 600	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

159 246 -489 654

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	161 930	-3 941
Förändring av kortfristiga fordringar	-41 842	393 112
Förändring av leverantörsskulder	-97 512	-412 055
Förändring av kortfristiga skulder	-53 252	-10 588 145

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

128 570 -11 100 683

### Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	450 000
Upptagna lån	13 259 900	0
Amortering av lån	-13 670 000	-6 971 700
kortfristiga finansiella skulder	0	6 561 600

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-410 100 39 900

### Årets kassaflöde

-281 530 -11 060 783

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 491 645 11 552 429

### Likvida medel vid årets slut

210 115 491 646

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stome och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
EL	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilationer	25 år
Transport (ex hiss)	25 år
Styrning och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 505 000	20 505 000
	<b>20 505 000</b>	<b>20 505 000</b>

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 857 888	1 511 724
Övriga intäkter	39 848	85 192
	<b>1 897 736</b>	<b>1 596 916</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	301 803	349 165
Elkostnader	293 679	340 077
Fastighetsskötsel	19 240	11 273
Kabel-TV	46 800	46 800
Försäkring	53 177	88 104
Filterbyte	54 812	0
Samfällighet	180 533	181 585
	<b>950 044</b>	<b>1 017 004</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Programvaror	6 610	12 694
Reparation och underhåll	3 332	0
Försäljningskostnader	2 504	0
Datakommunikation	39 759	39 803
Revisor	36 500	0
Redovisning	36 000	37 611
Bank	3 491	3 218
Övriga externa tjänster	14 956	0
Övriga kostnader	261	0
	<b>143 413</b>	<b>93 326</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 435 412	68 435 412
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 435 412</b>	<b>68 435 412</b>
Ingående avskrivningar	-2 641 538	-1 094 138
Årets avskrivningar	-1 547 400	-1 547 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 188 938</b>	<b>-2 641 538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 246 474</b>	<b>65 793 874</b>
Bokfört värde byggnader	62 531 509	64 078 909
Bokfört värde mark	1 714 965	1 714 965
	<b>64 246 474</b>	<b>65 793 874</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 419 588	1 419 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 419 588</b>	<b>1 419 588</b>
Ingående avskrivningar	-249 330	-107 370
Årets avskrivningar	-141 959	-141 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-391 289</b>	<b>-249 330</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 028 299</b>	<b>1 170 258</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Amortering 2 till 5 år	12 986 500	12 849 800
	<b>12 986 500</b>	<b>12 849 800</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	2,85	6 561 600
Handelsbanken	2,82	6 424 900
		<b>12 986 500</b>

Kortfristigt lån som föreningen bedömer kommer förnyas i samband med förfallodag den 1 december 2026.

Handelsbanken	2,77	6 424 900
---------------	------	-----------

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 19 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Mathias Sandqvist  
Ordförande

Nínos Barhanko  
Ledamot

Lena Strandberg  
Ledamot

Sandra Pettersson  
Ledamot

Mathias Printz  
Ledamot

## **Revisorspåteckning**

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

Niklas Makal  
Lekmannarrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2026



**BRF Panorama i Kungsberget 2025.pdf**

(145020 byte)  
SHA-512: 9c6f4021c9b733c7f83b1270467c6c3e4366a  
425b96badd5c6fd54bae757b954b6ec0c02b7c0ae8207d  
c5cafbac7675b03a52c938a166872f9b60a50c700a69a

## Underskrifter

2026-05-20 09:39:27 (CET)



**Carl Mathias Printz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 09:01:51 (CET)



**Lena Strandberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 09:04:30 (CET)



**Mathias Roger Sandqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 09:02:19 (CET)



**Ninos Barhanko**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 09:35:58 (CET)



**Sandra Elisabeth M Pettersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 09:47:25 (CET)



**Niklas Makal**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### ÅR Panorama 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:

fb00da957ea21696eba54b37df7c50a29243a0971c84f75ed32267566cf69a7f5b35c6083da2264cb4062885cb6484265a83ef0c7129ed82c1e6456db1dfa5



#### Om detta kvitto

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