



Årsredovisning 2025

Brf Utsikten Gårdsten



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Utsikten Gårdsten med säte i Gårdsten org.nr. 769635-8337 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gårdsten 6:4	2018-01-03	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 245
Totalt 59 objekt		3 245

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 21 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oscar Blegen	Ordförande
Komal Purohit	Ledamot
Sabina Chu	Ledamot
Fariba Chandni	Ledamot
Layth Essa	Ledamot
Onchira Rattanaduangsri	Ledamot
Gizella Auer	Suppleant
Edvin Gasi	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Onchira Rattanaduangsri, Komal Purohit, Sabina Chu och Layth Essa samt suppleanterna Gizella Auer och Edvin Gasi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Laila Pedersen revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Föreningen har ingen valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-10.

Under räkenskapsåret 2025 tecknades flera avtal i syfte att förbättra drift, underhåll och trygghet i fastigheten. Ett tilläggsavtal ingicks med KONE avseende planerings- och fjärrövervakningstjänster för hissar. Avtal tecknades även med Kärlltvätt Sverige AB för regelbunden rengöring av avfallskärl samt med Teklin AB för service och underhåll av ventilationsanläggning. Därutöver installerades passagesystem med taggläsare till takterrassen genom Inter El för att minska obehörigt nyttjande och störningar.

Under året ökade kostnaderna för vatten och fjärrvärme kraftigt. Felaktig avfallshantering har även medfört extra kostnader för föreningen. Dessa faktorer har beaktats i budgetarbetet för nästkommande år och bidragit till beslut om justering av månadsavgifterna. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Dammbindning golv (2026)
Rensning av leksand på terrass (2026)
Oljning av sandlådesarg (2026)
Oljning av trätrall på terrass (2026)
Obligatorisk ventilationskontroll (2027)
Rensning av leksand på terrass (2028)
Oljning av sandlådesarg (2028)
Oljning av trätrall på terrass (2028)
Rensning av leksand på terrass (2030)
Oljning av sandlådesarg (2030)
Oljning av trätrall på terrass (2030)
Obligatorisk ventilationskontroll (2030)
Taksäkerhetsbesiktning (2030)

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	235	237	238	40	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 427	12 548	12 669	12 809	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 427	12 548	12 669	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	12	27	0
Energikostnad, kr/kvm	126	127	117	79	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 074	1 089	1 037	482	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 148	1 124	1 045	494	0
Nettoomsättning, tkr	3 723	3 594	3 369	1 685	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-653	-597	-604	-1 239	0
Soliditet, %	71	71	71	71	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att de är en relativt nybyggd förening och inte kan ta höjd för de höga avskrivningarna utan jobbar efter kassaflödet i stället.

Föreningens kassaflöde vid årets slut är positivt med 406 992 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 235 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 7% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och ökade driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 005 000	0	0	103 005 000
Underhållsfond, kr	478 370	0	528 750	1 007 120
S:a bundet eget kapital, kr	103 483 370	0	528 750	104 012 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 321 082	-597 473	-528 750	-3 447 305
Årets resultat, kr	-597 473	597 473	-653 039	-653 039
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 918 555	0	-1 181 789	-4 100 344
S:a eget kapital, kr	100 564 815	0	-653 039	99 911 776

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 575 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 250 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 918 555
Årets resultat, kr	-653 039
Reservation till underhållsfond, kr	-575 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 100 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 100 344
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 722 620	3 539 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 167	107 093
Summa Rörelseintäkter		3 726 787	3 647 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 312 698	-1 208 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 596	-78 453
Personalkostnader	Not 6	-157 704	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 367 832	-1 367 832
Summa Rörelsekostnader		-2 927 830	-2 785 823
Rörelseresultat		798 956	861 224
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 066	2 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 453 061	-1 461 286
Summa Finansiella poster		-1 451 995	-1 458 697
Resultat efter finansiella poster		-653 039	-597 473
Resultat före skatt		-653 039	-597 473
Årets resultat		-653 039	-597 473

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	139 311 872	140 679 704
Summa Materiella anläggningstillgångar		139 311 872	140 679 704
Summa Anläggningstillgångar		139 311 872	140 679 704

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		261	64 770
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 503 003	1 092 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 938	146 240
Summa Kortfristiga fordringar		1 674 202	1 303 737
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 800	13 758
Summa Kassa och bank		13 800	13 758
Summa Omsättningstillgångar		1 688 002	1 317 495
Summa Tillgångar		140 999 874	141 997 199

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 005 000	103 005 000
Fond för yttre underhåll	1 007 120	478 370
Summa Bundet eget kapital	104 012 120	103 483 370

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 447 305	-2 321 082
Årets resultat	-653 039	-597 473
Summa Ansamlad förlust	-4 100 344	-2 918 555

Summa Eget kapital	99 911 776	100 564 815
--------------------	------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	19 737 692	30 325 454
Summa Långfristiga skulder		19 737 692	30 325 454

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 587 320	10 391 694
Leverantörsskulder		181 223	168 615
Övriga kortfristiga skulder		8 144	8 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	573 719	538 477
Summa Kortfristiga skulder		21 350 406	11 106 930

Summa Skulder		41 088 098	41 432 384
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		140 999 874	141 997 199
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	798 956	861 224
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 367 832	1 367 832
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 367 832	1 367 832
Erhållen ränta	1 066	2 589
Erlagd ränta	-1 452 049	-1 431 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	715 805	800 178
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	36 485	-135 772
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 838	-90 325
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	83 323	-226 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	799 128	574 081
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-392 136	-392 136
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-392 136	-392 136
Årets kassaflöde	406 992	181 945
Likvida medel vid årets början	1 082 303	900 358
Likvida medel vid årets slut	1 489 295	1 082 303



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på

bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 485 184	3 319 116
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	224 531	215 855
	Övriga primära intäkter	12 905	4 983
	Summa Bruttoomsättning	3 722 620	3 539 954
	Summa Nettoomsättning	3 722 620	3 539 954
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	4 167	107 093
	Summa Övriga rörelseintäkter	4 167	107 093

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-504 929	-423 569
	Snö och halk-bekämpning	-28 603	-32 424
	Reparationer	-55 303	-96 276
	Planerat underhåll	-46 250	0
	El	-92 730	-85 884
	Uppvärmning	-204 790	-226 796
	Vatten	-110 981	-97 974
	Sophämtning	-101 018	-78 958
	Fastighetsförsäkring	-48 443	-46 585
	Kabel-TV och bredband	-119 652	-119 652
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 312 698	-1 208 118
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-22 332	-6 368
	Extern revision	-16 250	-15 625
	Konsultkostnader	-44 150	-48 625
	Föreningsverksamhet	-6 064	-5 435
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 596	-78 453
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 000	-100 000
	Sociala avgifter	-37 704	-31 420
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-157 704	-131 420
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 367 832	-1 367 832
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 367 832	-1 367 832

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 783 200	136 783 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	144 783 200	144 783 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 103 496	-2 735 664
	Årets avskrivningar	-1 367 832	-1 367 832
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 471 328	-4 103 496
	<i>Utgående redovisat värde</i>	139 311 872	140 679 704
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	60 800 000	65 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 828 200	41 828 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 828 200	41 828 200
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 475 495	1 068 545
	Övriga fordringar	27 508	24 182
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 503 003	1 092 727

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,35%	2027-04-21	9 999 558	130 712
Nordea Hypotek AB	4,00%	2026-04-15	10 326 338	0
Nordea Hypotek AB	4,06%	2026-04-15	9 999 558	130 712
Nordea Hypotek AB	2,81%	2028-04-19	9 999 558	130 712
			40 325 012	392 136

Långfristig del	19 737 692
Nästa års amortering av långfristig skuld	261 424
Lån som ska konverteras inom ett år	20 325 896
Kortfristig del	20 587 320
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	392 136
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 568 544
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter	246 219	216 516	
Upplupna räntekostnader	266 834	265 822	
Övriga upplupna kostnader	60 666	56 139	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	573 719	538 477	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten Gårdsten, org.nr. 769635-8337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Gårdsten för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten Gårdsten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Utsikten Gårdsten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574387672**

Oscar Blegen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 18:30:42



Onchira Rattanaduangsri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 00:24:13



Komal Purohit

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 20:27:17



Layth Essa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:35:32



Fariba Chandni

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:22:46



Sabina Chu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:53:16



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:57:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Utsikten Gårdsten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574582646**

Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:56:10

