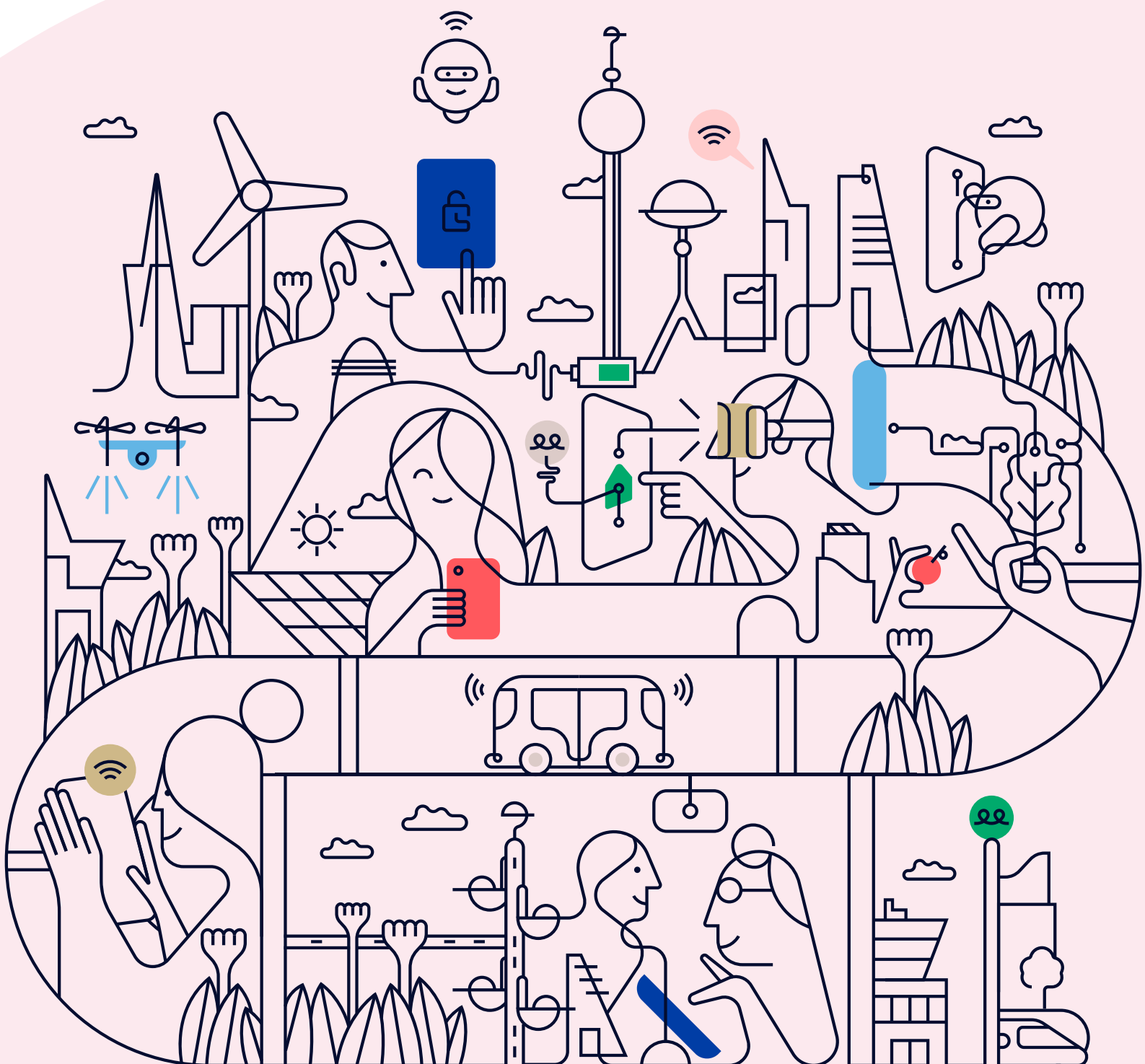




Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten 3 i Hallerna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nösnäs 1:322	2008	Stenungsund

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 30 lägenheter med bostadsrätt om totalt 2629 kvm. Dessutom finns 14 garageplatser med bostadsrätt. Byggnadernas totalyta är 2839 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Liljeqvist	Ordförande
Staffan Andersson	Styrelseledamot
Karl-Gustav Nilsson	Styrelseledamot
Martina Johanna Larsson	Styrelseledamot
Sonja Danilov	Styrelseledamot
Adam Johansson	Suppleant
Eva Katarina Dennås	Suppleant

Valberedning

Hans Mårtensson
Kristina Holzner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Camilla Axelsson	Auktoriserad revisor	Baker Tilly Swedrev
Henrik Johansson	Revisorssuppleant	Baker Tilly Swedrev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Garage - Målning av ytterväggar på garage samt mellanväggar vid uteplatser. Delvis byte av träpanel vid uteplatserna.
Fasad - Byte av uppfästningsunderlag och trasiga fibercementskivor på fläkthuset samt målning.
VVS - Byte av cirkulationspumpar för värme och varmvatten.
- 2023** ● Renovering av frånluftsaggregat.
Utbyte av ljuskällor till LED på våningsplan samt entrén.
Husfasader - Fasadvätt av Hus 5 och 6.
- 2022** ● Laddstolpar utomhus - Byte av 8 st laddstationer på 4 stolpar till dagens standard pga mycket underhåll på de gamla.
Ventilation - Utfört OVK utan anmärkningar samt rensat alla ventilationskanaler.
- 2021** ● Rökluckor - Kontroll och justering av rökluckor samt byte av backupenhet för el samt batterier. Byte rökdetektor i hisschakt.
Elsystem - Övergång från individuella nätabonnemang för varje lägenhet till att ha individuell mätning och debitering (IMD) där endast föreningen har ett nätabonnemang per hus.
- 2020** ● Laddstolpar utomhus - Genomgång och kontroll samt åtgärd för lättare avläsning av elförbrukningen.
- 2019** ● Belysning utomhus - Byte av alla ljuskällor till LED.
Belysning inomhus - Löpande byte av ljuskällor till LED vartefter byte behövs.
- 2018** ● Laddstationer i garage - Installation av 14 laddboxar i garagen samt uppgradering av elcentralen i Hus 6 för högre effekt samt lastbalansering.
Utemiljö - Omläggning av gräsmatta samt plantering av växter framför Hus 6.

- 2017** ● Husfasader - Fasadtvätt av Hus 5 och 6.
Utemiljö - Förbättring av utemiljön vid framsidan av Hus 5 och slänt på baksidan av Hus 6.
- 2016** ● Laddstolpar utomhus - Installerat laddstolpar för elbilar samt motorvärmare på alla parkeringsplatser utomhus, utom besöksplatserna.
- 2015** ● Belysning inomhus - Belysningen på våningsplanen har uppgraderats till tändning med rörelsedetektorer.
Ytterdörrar - Installerat automatiska dörröppnare med knappsats och brickor på ytterdörrarna.
Garage - Målning av ytterväggar på garage samt mellanväggar på uteplatser för lägenheter i markplan.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av uppfästning och trasiga fibercementskivor samt målning på våning 7.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, Telefon	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fjärrvärme	Stenungsunds Energi
Teknisk förvaltning samt städning allmänna utrymmen	E-FAST

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Utsikten Hallerna Samfällighetsförening, med en andel på 29%.
Samfälligheten förvaltar gator, trottoarer, gångvägar, belysning och naturmark.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens 30 lägenheter är fördelade enligt följande: 7 st 2 rok, 13 st 3 rok, 8 st 4 rok och 2 st 5 rok.

Föreningen har en hyresgäst som installerat antenner för mobilkommunikation. Avtalet gäller till 2025-12-31.

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet drivs av 100 % förnybar elenergi och fjärrvärme från industriernas överskottsvärme. En energideklaration utfördes 2021.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med hjärtstartare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har även detta året pausat amorteringen av lån för att minimera avgiftshöjningen till följd av kraftiga räntehöjningar på lån samt allmän kostnadsökning. Trots ovanstående åtgärd har avgiften höjts i två steg under året om vardera 10%, 1 januari samt 1 augusti. Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad i närtid.

Förändringar i avtal

Avtalet för klippning av våra gräsytor har överförts från Orust Motor till vår tekniska förvaltare, E-FAST.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året inte skett någon överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 306 224	2 041 051	1 777 339	1 580 189
Resultat efter fin. poster	-508 733	-533 422	-329 210	-198 113
Soliditet (%)	73	74	74	74
Yttre fond	2 214 059	1 615 981	1 458 187	1 312 225
Taxeringsvärde	52 598 000	52 598 000	52 598 000	42 519 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	682	596	524
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	91,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 726	6 726	6 726	6 786
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 726	6 726	6 726	6 786
Sparande per kvm totalyta, kr	109	60	93	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	80	115	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	78	67	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	29	28	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	186	187	210	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,10	3,09	-	-
Räntekänslighet (%)	8,66	9,86	-	-

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 el (totalt 141 384 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket ger ett sparande om 109 kr/kvm. Sparandet har ökat sedan föregående år. Kassaflödet har stärkts med ca 200 000 kr under året. Den senaste avgiftshöjningen i augusti 2024 samt bättre räntevillkor på lån kommer att ge positiva effekter på resultatet för 2025 och därmed sparandet/möjligheten till att återuppta amorteringar på lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	56 060 000	-	-	56 060 000
Fond, yttre underhåll	1 615 981	-121 635	719 713	2 214 059
Balanserat resultat	-2 470 139	-411 787	-719 713	-3 601 639
Årets resultat	-533 422	533 422	-508 733	-508 733
Eget kapital	54 672 420	0	-508 733	54 163 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 881 926
Årets resultat	-508 733
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-719 713
Totalt	-4 110 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	236 381
Balanseras i ny räkning	-3 873 991

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 306 224	2 041 051
Övriga rörelseintäkter	3	18 461	66 661
Summa rörelseintäkter		2 324 685	2 107 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 322 412	-1 286 052
Övriga externa kostnader	9	-102 917	-139 606
Personalkostnader	10	-69 735	-63 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-582 552	-581 529
Summa rörelsekostnader		-2 077 616	-2 070 525
RÖRELSERESULTAT		247 068	37 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 206	19 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-782 008	-589 919
Summa finansiella poster		-755 802	-570 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-508 733	-533 422
ÅRETS RESULTAT		-508 733	-533 422

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	72 110 999	72 693 551
Summa materiella anläggningstillgångar		72 110 999	72 693 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 110 999	72 693 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 228	39 455
Övriga fordringar	13	1 630 910	1 418 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121 107	63 790
Summa kortfristiga fordringar		1 786 245	1 522 181
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	91
Summa kassa och bank		0	91
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 786 245	1 522 272
SUMMA TILLGÅNGAR		73 897 244	74 215 823

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 060 000	56 060 000
Fond för yttre underhåll		2 214 059	1 615 981
Summa bundet eget kapital		58 274 059	57 675 981
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 601 639	-2 470 139
Årets resultat		-508 733	-533 422
Summa fritt eget kapital		-4 110 372	-3 003 561
SUMMA EGET KAPITAL		54 163 687	54 672 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 783 192	13 784 855
Summa långfristiga skulder		12 783 192	13 784 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 312 563	5 310 900
Leverantörsskulder		221 374	89 223
Skatteskulder		3 499	2 269
Övriga kortfristiga skulder		1 208	5 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	411 722	350 940
Summa kortfristiga skulder		6 950 366	5 758 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 897 244	74 215 823

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	247 068	37 187
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	582 552	581 529
	829 620	618 716
Erhållen ränta	26 206	19 310
Erlagd ränta	-742 172	-569 080
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113 655	68 946
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 382	-95 407
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	150 318	-49 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 591	-75 569
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-38 482
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 482
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	200 591	-114 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 136 068	1 250 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 336 659	1 136 068

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utsikten 3 i Hallerna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 på månadsavierna ingår bredband, vatten & värme. El avläses separat och visas som en egen post på månadsavin. Årsavgiften i nyckeltal består av konton 3021, 3027, 3122.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8%	125 år
Fjärravläsning styrsystem	10%	10 år
Elanläggningar	3%	33 år

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.

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	2023
Årsavgifter bostäder	2 028 391	1 695 001
Årsavgifter garage	34 090	28 553
Hysesintäkter p-plats	18 450	18 900
Hyror reklamplats/antennplats	45 512	42 728
El, moms	141 384	213 107
Elintäkter laddstolpe moms	32 974	33 274
Nycklar/lås vidarefakturerings	516	0
Fakturerade kostnader	0	527
Påminnelseavgift	360	120
Dröjsmålsränta	0	76
Pantsättningsavgift	2 817	4 725
Överlåtelseavgift	0	4 045
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	1 434	0
Öres- och kronutjämnings	2	-4
Summa	2 306 224	2 041 051

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	69 268
Övriga intäkter	0	-6 157
Försäkringsersättning	16 100	0
Återbäring försäkringsbolag	2 361	3 550
Summa	18 461	66 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	40 395	39 800
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 875	0
Städning enligt avtal	65 349	64 385
Hissbesiktning	5 119	4 771
Gårdkostnader	381	1 162
Sophantering	0	2 125
Serviceavtal	48 204	64 344
Mattvätt/Hyrmattor	9 896	9 659
Förbrukningsmaterial	1 284	4 479
Summa	172 503	190 724

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	16 635	10 899
VVS	7 025	0
Värmeanläggning/undercentral	1 738	0
Elinstallationer	3 066	4 848
Tak	27 346	50 123
Fönster	0	6 000
Balkonger/altaner	27 500	0
Garage/parkering	5 044	0
Summa	88 354	71 870

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	33 831	0
Värmeanläggning	35 800	0
Ventilation	0	31 175
Elinstallationer	0	20 960
Fasader	81 750	69 500
Balkonger/altaner	7 500	0
Garage/parkering	77 500	0
Summa	236 381	121 635

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	191 017	227 244
Utbetalning elstöd	0	58 287
Uppvärmning	228 841	220 790
Vatten	108 584	83 104
Sophämtning/renhållning	49 218	69 745
Summa	577 660	659 170

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 312	35 264
Bredband	112 364	114 419
Samfällighetsavgifter	42 958	39 320
Fastighetsskatt	54 880	53 650
Summa	247 514	242 653

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 974
Tele- och datakommunikation	2 970	2 968
Inkassokostnader	517	527
Revisionsarvoden extern revisor	24 094	25 000
Fritids och trivselkostnader	2 088	0
Föreningskostnader	488	1 973
Förvaltningsarvode enl avtal	52 851	50 726
Överlåtelsekostnad	1 433	5 252
Pantsättningskostnad	3 152	5 250
Administration	2 254	2 768
Konsultkostnader	8 000	38 099
Bostadsrätterna Sverige	5 070	5 070
Summa	102 917	139 606

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	51 540
Arbetsgivaravgifter	12 435	11 799
Summa	69 735	63 339

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	782 008	589 919
Summa	782 008	589 919

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 874 337	79 786 415
Årets inköp	0	87 922
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 874 337	79 874 337
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 180 786	-6 599 257
Årets avskrivning	-582 552	-581 529
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 763 338	-7 180 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 110 999	72 693 551
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 700 000</i>	<i>10 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 418 000	41 418 000
Taxeringsvärde mark	11 180 000	11 180 000
Summa	52 598 000	52 598 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	292 182	228 709
Momsavräkning	2 069	54 250
Transaktionskonto	267 274	191 413
Borgo räntekonto	1 069 385	944 564
Summa	1 630 910	1 418 936

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	94 271	45 132
Förutbet fjärrvärme	1 092	0
Förutbet försäkr premier	18 658	18 658
Upplupna intäkter	7 086	0
Summa	121 107	63 790

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-01-22	3,82 %	6 312 563	6 312 563
Nordea Hypotek AB	2026-06-17	4,43 %	7 472 292	7 472 292
Nordea Hypotek AB	2026-02-18	3,92 %	5 310 900	5 310 900
Summa			19 095 755	19 095 755
Varav kortfristig del			6 312 563	5 310 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 095 755 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	563	3 003
Uppl kostn el	24 677	24 832
Uppl kostnad Extern revisor	18 750	18 750
Uppl kostn räntor	97 314	57 478
Uppl kostnad arvoden	57 300	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	16 496
Förutbet hyror/avgifter	195 114	177 881
Summa	411 722	350 940

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 100 000	23 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt 5-årigt avtal ingånget med Telia om bredband, TV och telefontjänster vilket innebär ett avsevärt snabbare internet.

Underskrifter

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

Stenungsund

Karl-Gustav Nilsson
Styrelseledamot

Martina Johanna Larsson
Styrelseledamot

Sonja Danilov
Styrelseledamot

Staffan Andersson
Styrelseledamot

Thomas Liljeqvist
Ordförande

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

Camilla Axelsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 10:08

DOCUMENT ID:

rJgsDXfTpJg

ENVELOPE ID:

Bkb5DmM6akl-rJgsDXfTpJg

DOCUMENT NAME:

Brf Utsikten 3 i Hallerna, 769614-5239 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS LILJEQVIST thomas@liljeqvist.coffee	Signed Authenticated	04.04.2025 10:42 04.04.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.252
2. STAFFAN ANDERSSON staffan.andersson@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2025 11:17 04.04.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.42.122
3. Martina Johanna Larsson martina.larsson2@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 20:40 04.04.2025 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.92.114
4. SONJA DANILOV sonjadanilov@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 18:10 04.04.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.193.79
5. Karl-Gustav Nilsson kgnilsson0@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:14 10.04.2025 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.209
6. CAMILLA AXELSSON camilla.axelsson@swedrev.se	Signed Authenticated	10.04.2025 15:24 10.04.2025 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.145.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 3 i Hallerna

Org.nr 769614-5239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 3 i Hallerna för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utsikten 3 i Hallerna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Stenungsund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Axelsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2025 10:08

DOCUMENT ID:

rJ2wmG6Tke

ENVELOPE ID:

BJg9PQMaT1l-rJ2wmG6Tke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA AXELSSON	 Signed	10.04.2025 15:26	eID	Swedish BankID
camilla.axelsson@swedrev.se	Authenticated	10.04.2025 15:25	Low	IP: 37.123.145.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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