

Årsredovisning för

BRF UTSIKTEN

785000-2614

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF UTSIKTEN, 785000-2614, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för år 2024, föreningens 66:e räkenskapsår.

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF UTSIKTEN har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adress Furumovägen 10 och 12, Gävle.
Postadress Furumovägen 10 nb 806 41 GÄVLE.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan upprättades 1979-12-04.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ola Sedvall, ordförande
Stefan Andersson, ledamot
Tomas Westman, ledamot
Susanne Englund, ledamot
Lennart Hemgren, ledamot

Styrelseesuppleanter

Tord Westlund
Conny Berggren

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Susanne Englund, Lennart Hemgren och Conny Berggren.

Valberedning

Margareta Sedvall och Inger Bonnevier.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sofia Sjögren, Aktiv Revision.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämman hölls 2024-05-30.

Personal under året har varit

Roger Steinvall, Fastighetsskötare
Stefan Andersson, Vicevärd

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningen innehar fastighet Stigslund 43:5 som är bebyggda med 2 bostadshus om 9 våningar, innehållande 90 lägenheter med en sammanlagd yta av 5 421,6 m².

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Antalet bostadsrättslägenheter uppgår till 90 st. Därutöver uthyres 8 varmgarage, 57 parkeringsplatser därav 44 med eluttag för motorvärmare samt 52 st. matkällare. Net4mobility HB hyr plats i 12; an för sin radiobasstation för mobiltelefoni.

Fastigheten har under året varit fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar. Samt kollektiv bostadsrättstillägg.

Under året har 7 lägenheter bytt ägare.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1959 och har åsatts värdeår 1959. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för fastighetsavgift framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Sedvanligt underhåll.

Hissar - byte av styrelektronik samt korginredning nov 24 - feb 25

Målning av hissdörrar samt angränsande områden.

Planerat underhåll

Entrédörrar är upphandlat och byts ut våren 2025.

Fasad och tak krans är upphandlat, byggstart april/maj 2025.

Byggande av fastighetsnära insamling av förpackningar m.m.

Föreningens ekonomi**Årsavgifter**

Årsavgifterna höjs med 4% från 1/2 2025.

Genomsnittlig årsavgift per 31/12 2024 är 562 kr per kvm.

Fonden för inre underhåll

Under 2024 har det avsatts 45 004 kr till den inre reparationsfonden.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under 2025.

Föreningen har en underhållsplan, avsättning för 2024 är 400 000 kr och ianspråkande 1 281 422 kr enligt förslag.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Övrigt

Överlåtelseavgift 2,5% av prisbasbeloppet belastar köparen

Pantsättningsavgift 1% av prisbasbeloppet

Andrahandsupplåtelseavgift uttages med 10% per år av prisbasbeloppet.

Enligt stadgar fr o m 2024-02-13.

ss LA se TW dt

Fastighetens tekniska status

Åtgärd	År
Fasadrenovering	1976 & 1977
Hissmotorer, linor m.m	1988
Stamrenovering (avlopp varm- och -kallvattenledningar)	1993
Badrumsrenoveringar	1993
Balkonger (platta och inglasning)	1993
Tak (takplåt)	1993
Golv tvättstugor	1995
Lägenhetsdörrar (Säkerhetsdörrar Daloc)	1995
Garageportar	1996
Gården el (Utomhusbelysning motorvärmare m.m.)	1997
Gården (kantsten, asfalt, planteringar m.m)	1998
Målkning av entréer	2000
Installation av datanät (bredband)	2002
Uppgradering av kabel-TVnät	2003
Circulationspumpar för värme och varmvatten	2003
Fönster och balkongdörrar	2004
Låssystem för samtliga dörrar i fastigheten	2008
Radonmätning	2009
Tvättmaskiner 8kg	2013
Tvättmaskiner 12 kg, torktumlare och torkskåp	2014
Vattenmätarcentral	2016
Sopanläggning för matavfall och restsopor	2017
Energideklaration av fastigheten samt underhållsplan	2019
Bredband från Gavle Net, levererar 100 Mbit till samtliga lägenheter och ingår i månadsavgiften	2020
OVK	2021
Tryckstegringsanläggningar för värme	2023
Belysning samt tråd i entré, våningsplan och trapphus	2023
Centralfläktar	2023
Hissar byte av styrelektronik samt korginredning	2024-25

83 S H TW LH

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavg/kvm uppl. m. bostadsrätt	562	551	520	506
Årsavg andel i % av totala intäkterna	89	91	91	92
Skuldsättning/kvm	424	442	460	478
Skuldsättning/kvm uppl. m. bostadsrätt	439	458	476	494
Sparande/kvm	199	84	117	116
Räntekänslighet	1	1	1	1
Energikostnad/kvm	194	200	216	190
Nettoomsättning	3 417 271	3 275 106	3 094 565	2 977 944
Resultat efter finansiella poster	-410 694	163 278	411 790	399 025
Soliditet, %	80,9	80,9	81,3	80,6
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,04	0,04	0,04	0,05
Avsättn. underh.fond/kvm bostadsrättsyta	74	92	74	92
lanspråkstagande av underhållsf/kvm br yta	236	118	-	-
Avsättning yttre fond	400 000	500 000	400 000	500 000
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	53	54	54	54
Kassalikviditet %	473	663	468	549

Upplysning vid förlust

Årets förlust på - 455 698 Kr beror på stora underhållskostnader som kostnadsförts då föreningen redovisar enligt K2-regelverket.

Föreningen har en välfylld underhållsfond.

Moderniseringen av hissar och konsultarvoden för fasad, tas från underhållsfonden med 1 281 422Kr.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	513 510	8 815 752	7 100 536	118 274
Omföring fg års resultat			118 274	-118 274
Avsättning yttre fond		500 000	-500 000	
Disposition yttre fond		-641 375	641 375	
Årets resultat				-455 698
Belopp vid årets slut	513 510	8 674 377	7 360 185	-455 698

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	7 360 185
Årets resultat	-455 698
Totalt	6 904 487
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt styrelsens förslag	-400 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	1 281 422
I ny räkning balanseras	7 785 909

88 L 500 SE FW LK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 417 271	3 275 106
Övriga rörelseintäkter		258 465	479 442
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 675 736	3 754 548
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 284 403	-2 698 968
Personalkostnader		-549 972	-610 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 035	-290 295
Summa rörelsekostnader		-4 123 410	-3 599 593
Rörelseresultat		-447 674	154 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 578	140 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 598	-132 223
Summa finansiella poster		36 980	8 323
Resultat efter finansiella poster		-410 694	163 278
Bokslutsdispositioner			
Förändring av inre fond		-45 004	-45 004
Summa bokslutsdispositioner		-45 004	-45 004
Resultat före skatt		-455 698	118 274
Skatter			
Årets resultat		-455 698	118 274

ss f ee se SW dA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 137 353	13 426 388
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 137 353	13 426 388
Summa anläggningstillgångar		13 137 353	13 426 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		74 875	62 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 540	218 054
Summa kortfristiga fordringar		146 415	280 913
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 617 321	6 742 580
Summa kassa och bank		6 617 321	6 742 580
Summa omsättningstillgångar		6 763 736	7 023 493
SUMMA TILLGÅNGAR		19 901 089	20 449 881

ss *[Signature]*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		513 510	513 510
Yttre fond		8 674 377	8 815 752
Summa bundet eget kapital		9 187 887	9 329 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 360 185	7 100 536
Årets resultat		-455 698	118 274
Summa fritt eget kapital		6 904 487	7 218 810
Summa eget kapital		16 092 374	16 548 072
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder	7	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 382 000	2 481 500
Leverantörsskulder		394 914	326 406
Övriga kortfristiga skulder	9	566 963	568 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		464 838	525 544
Summa kortfristiga skulder		3 808 715	3 901 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 901 089	20 449 881

85 L se RW DA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-455 698	118 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	289 035	290 295
	-166 663	408 569
Betald skatt	6 690	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-159 973	408 569
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	128 230	-100 482
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 984	229 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 759	537 477
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-99 500	-99 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 500	-99 500
Årets kassaflöde	-125 259	437 977
Likvida medel vid årets början	6 742 579	6 304 602
Likvida medel vid årets slut	6 617 320	6 742 579

SS I SA H PU LH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

Soliditet:

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Nettoomsättning:

Definieras som summan av försäljningsintäkter av varor och tjänster med avdrag för lämnade rabatter, moms och annan skatt som är knuten till försäljningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	2 %	2 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %	20 %

ss l sa se vw dt

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	3 047 976	2 985 288
Garage och P-platser	165 969	165 411
Hyra lokal	54 076	45 757
Elintäkter Net4mobility HB	119 345	44 696
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	10 697	19 442
Övriga intäkter	19 208	14 512
Summa	3 417 271	3 275 106

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	1 267 293	729 198
Fastighetsel	165 768	234 533
Uppvärmning	635 247	635 067
Vatten	289 474	251 189
Hiss	85 958	72 127
Sophämtning	81 407	77 010
Snöröjning	65 657	76 248
Kabel-TV	141 944	135 082
Bredband	160 920	160 920
Konsultarvode	50 638	6 369
Fastighetsförsäkring	65 632	60 678
Fastighetsavgift	161 010	154 320
Övriga kostnader	8 841	4 058
	3 179 789	2 596 799
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	14 725	15 537
Redovisningstjänster	71 531	68 274
Revisionsarvode	4 500	4 500
Medlems-och föreningsavgifter	13 858	13 858
	104 614	102 169
Summa:	3 284 403	2 698 968

SS f BA se JW LA

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	14 897 934	14 897 934
Mark	9 154 995	9 154 995
	<u>24 052 929</u>	<u>24 052 929</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-10 626 541	-10 336 246
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-289 035</u>	<u>-290 295</u>
	<u>-10 915 576</u>	<u>-10 626 541</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 137 353	13 426 388
Taxeringsvärde	63 931 000	63 931 000
- varav byggnad	44 921 000	44 921 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>431 038</u>	<u>431 038</u>
Vid årets slut	431 038	431 038
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-431 038</u>	<u>-431 038</u>
Vid årets slut	<u>-431 038</u>	<u>-431 038</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	796 064	796 064
Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>796 064</u>	<u>796 064</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-796 064</u>	<u>-796 064</u>
	<u>-796 064</u>	<u>-796 064</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

85 

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -315	2025-01-22	5,15	79 500	1 537 000
Stadshypotek -162	2025-03-03	4,70	20 000	845 000
			99 500	2 382 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-2 382 000
				-

Lån som förfaller till omförhandling inom ett år är lagd som kortfristig skuld

Not 8 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 382 000	2 481 500
	2 382 000	2 481 500

Not 9 Övrig kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	8 058	15 008
Sociala avgifter	10 763	15 042
Inre fond	545 245	532 892
Övriga kortfristiga skulder	2 897	5 417
	566 963	568 359

85 A SA SE SW LH

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser som avser fastighetsinteckning

2024-12-31

Ställda panter och säkerheter

10 900 800 inom 10 900 800

Underskrifter

Gävle

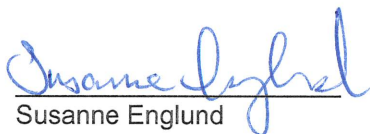
2025-05-04


Ola Sedvall
Styrelseordförande

2025-05-02


Stefan Andersson

2025-05-04


Susanne Englund

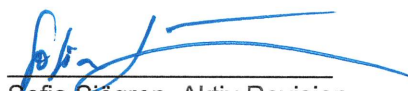
2025-05-04


Tomas Westman

2025-05-04


Lennart Hemgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2025


Sofia Sjögren, Aktiv Revision
Auktoriserad revisor

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Utsikten
Org.nr. 785000-2614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Utsikten för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 för år 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.

Gävle den 5 maj 2025



Sofia Sjögren
Auktoriserad revisor