

Årsredovisning

för

Brf Utsikten 1 i Hallerna

769611-0118

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Utsikten 1 i Hallerna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2073.
- Inga större underhåll är planerad kommande året.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Hallerna. Föreningens andel är 33,3 procent. Samfälligheten förvaltar bland annat gatubelysningen i området.

Styrelsen

Michael Shaffer	Ordförande
Gunvor Hermansson	Ledamot
Anders Hammarlund	Ledamot
William Holmström	Suppleant
Sten-Olof Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tony Nordqvist	Ordinarie Extern	Baker Tilly
----------------	------------------	-------------

Valberedning

Vakant plats (Styrelsen)	Valberedare
--------------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
- Nösås 1:306	- 2006	- Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av två flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 300 m², varav 3 000 m² utgör boyta och 300 m² utgör lokalyta (garage).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter **35 lägenheter** med bostadsrätt samt **24 garage** i bostadsrättsform

Lägenhetsfördelning:

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	16
4 rum och kök	8
5 rum och kök	2
Totalt	35

Laddplatser föreningen har under året haft fem medlemmar som debiterats för el samt en gäst.

Gemensamhetsutrymmen

- Inga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
- Fasadbyte	2016-2017	Garantiåtgärd
- Fasadbyte	2016-2017	Garantiåtgärd
Planerat underhåll	År	
- Rembyte i hiss, hus 2.	2026	

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 630 kr per bostadslägenhet, för 2025. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas (garagens) taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 stycken bostadslägenheter
24 stycken garage

Överlåtelse under året: 4 stycken
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar

Vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	582	554	554	533
Lån per kvm bostadsrättsyta	7 676	8 591	8 838	8 948
Elkostnad per kvm totalyta	27	18	33	21
Värmekostnad per kvm totalyta	72	68	59	57
Vattenkostnad per kvm totalyta	37	30	22	24
Kaptalkostnad per kvm totalyta	239	193	104	122
Soliditet (%)	64,8	64,9	65,0	64,0
Resultat efter finansiella poster	-831	-417	-183	-483
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	582	492	515	0
Nettoomsättning	2 101	1 775	1 773	1 638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 676	7 810	8 034	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	29	39	146	0
Räntekänslighet (%)	13,2	15,9	15,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	126	115	114	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,7	83,3	93,8	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 900 000	79 800	1 419 003	-1 521 045	-416 973
Disposition av föregående års resultat:				-416 973	416 973
Avsättning till fond för yttre underhåll			181 665	-181 665	
Årets resultat					-830 616
Belopp vid årets utgång	48 900 000	79 800	1 600 668	-2 119 683	-830 616

Avsättning till fond för

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 119 683
årets förlust	-830 616
	-2 950 299

behandlas så att
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar
i ny räkning överföres

181 665
-3 131 964
-2 950 299

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelses intäkter			
Årsavgifter och hyror (nettoomsättning)	2	2 100 713	1 774 597
Övriga rörelseintäkter	3	0	176 019
Summa rörelses intäkter		2 100 713	1 950 616
Rörelsenskostnader			
Driftkostnader	4	-1 466 600	-1 071 906
Övriga externa kostnader	5	-87 598	-83 195
Personalkostnader	6	-71 049	-71 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-544 427	-544 427
Summa rörelsekostnader		-2 169 673	-1 771 049
Rörelseresultat		-68 960	179 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 036	29 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 692	-625 614
Summa finansiella poster		-761 656	-596 540
Resultat efter finansiella poster		-830 616	-416 973
Årets resultat		-830 616	-416 973

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	72 806 191	73 350 618
Pågående byggnation	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 806 191	73 350 618
Summa anläggningstillgångar		72 806 191	73 350 618
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 963	133 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	93 364	115 471
Summa kortfristiga fordringar		117 327	248 578
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		575 143	1 049 651
Summa kassa och bank		575 143	1 049 651
Summa omsättningstillgångar		692 470	1 298 229
SUMMA TILLGÅNGAR		73 498 661	74 648 847

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 900 000	48 900 000
Förlagsinsatser		79 800	79 800
Fond för yttre underhåll	11	1 600 668	1 419 003
Summa bundet eget kapital		50 580 468	50 398 803
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 119 683	-1 521 045
Årets resultat		-830 616	-416 973
Summa fritt eget kapital		-2 950 299	-1 938 018
Summa eget kapital		47 630 169	48 460 785
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	15 960 050	7 120 050
Summa långfristiga skulder		15 960 050	7 120 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	9 371 500	18 651 500
Leverantörsskulder		268 323	260 312
Skatteskulder		1 649	8 613
Övriga skulder		0	17 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	266 970	129 962
Summa kortfristiga skulder		9 908 442	19 068 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 498 661	74 648 847

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-68 960	179 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, -avskrivningar		544 427	544 427
Erhållen ränta		27 036	29 074
Erlagd ränta		-788 692	-625 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-286 189	127 454
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		121 935	-25 352
Förändring av kortfristiga skulder		120 430	31 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-43 824	133 361
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-440 000	-741 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-440 000	-741 750
Årets kassaflöde		-483 824	-608 389
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 058 967	1 667 356
Likvida medel vid årets slut		575 143	1 058 967

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Byggnader	125 år
Fasad	125 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror (nettoomsättning)

	2024	2023
Årsavgifter	1 875 547	1 621 561
Årsavgifter -garage	45 056	40 512
Hyror antennplats	50 063	47 000
TV-Internet intäkt	102 102	43 160
Försäljning el, laddbox-bil	19 792	21 829
Överlåtelse/pantsättning	1 432	493
Parkering	5 521	0
Hyra el laddbox-bil	1 200	0
Öresavrundning	0	42
	2 100 713	1 774 597

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	23 521
	0	23 521

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	45 106	44 438
Fastighetsskötsel gård beställning	4 100	2 204
Städning entreprenad	45 106	44 438
Mattvätt/Hyrmattor	10 729	8 634
Hissbesiktning	29 053	15 837
Sophantering/rengöring kärl	3 812	969
Förbrukningsmaterial	266	1 201
	138 172	117 721

Reparationer

Fastighetsförbättringar	39 875	81 491
Lås	30 612	3 483
VVS	302 095	21 376
Tak	5 238	0
Hiss	12 569	3 959
Mark/gård/utemiljö	2 175	1 991
Balkonger	80 390	0
Garage/parkering	63 545	0
Elbilsladdare	13 449	0
Underhåll Entré/trapphus	1 388	0
	551 336	112 300

Periodiskt underhåll

Hiss	0	164 742
	0	164 742

Taxebundna kostnader

El	88 836	58 454
Fjärrvärme	238 702	224 304
Vatten och avlopp	121 794	97 745
Sophämtning	51 934	41 965
	501 266	422 468

Övriga driftkostnader

Försäkring	58 046	45 594
Samfällighetsavgift	50 118	45 874
TV-Internet	101 062	98 042
	209 226	189 510

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 600	65 165
	66 600	65 165

Totalt driftkostnader

1 466 600	1 071 906
------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 968	3 066
Revisorarvode extern revisor	18 750	32 563
Förvaltningsarvode	40 163	39 376
Administration	18 455	7 697
Överlåtelse/pantsättning medlemmar	1 433	493
Förbrukningsinventarier	5 829	0
	87 598	83 195

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelse	56 000	58 255
Sociala kostnader	15 049	13 266
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	71 049	71 521

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	536 800	536 800
Förbättringar	7 627	7 627
	544 427	544 427

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 053 374	81 053 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 053 374	81 053 374
Ingående avskrivningar	-7 702 756	-7 158 329
Årets avskrivningar	-544 427	-544 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 247 183	-7 702 756
Utgående redovisat värde	72 806 191	73 350 618
I restvärdet vid åretsslut ingår mark med	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden byggnader	47 595 000	47 595 000
Taxeringsvärden mark	12 960 000	12 960 000
	60 555 000	60 555 000
Taxeringsvärde bostäder	59 600 000	59 600 000
Taxeringvärde lokaler	955 000	955 000
	60 555 000	60 555 000

Not 9 Pågående om- och tillbyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	0	7 014
Ombokning, kostnadsfört		-7 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	18 503	52 206
Samfällighetsavgift	64 620	45 874
Redovisningstjänster	10 241	10 041
Upplupna ränteintäkter	0	7 350
	93 364	115 471

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	1 419 003	1 357 338
Reservering enligt stämmobeslut	181 665	181 665
I anspråkstagande enligt stämmobeslut	0	-120 000
	1 600 668	1 419 003

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	1,26	2026-01-28	7 260 050	7 330 050
Handelsbanken	3,67	2024-09-01	0	9 464 000
Handelsbanken	4,85	2024-09-30	0	8 977 500
Handelsbanken	3,21	2025-09-01	9 371 500	0
Handelsbanken	2,26	2026-09-30	8 700 000	0
			25 331 550	25 771 550
Kortfristig del av långfristig skuld				
			9 371 500	18 651 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 600 000	31 600 000
	31 600 000	31 600 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Extern revisor	18 750	18 750
Sociala avgifter	0	13 421
Ränta	48 446	52 542
Avgifter och hyror	191 749	45 249
Förutbetalda avgift garage	4 269	0
Förutbetald hyra parkering	1 956	0
Förutbetald hyra el laddbox-bil	1 800	0
	266 970	129 962

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser

Stenungsund, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Michael Shaffer
Ordförande

Gunvor Hermansson

Anders Hammarlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly

Tony Nordqvist
Godkänd revisor

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning Brf Utsikten 1 i Hallerna 240101-241231

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Årsredovisning Brf Utsikten 1 i Hallerna 240101-241231.pdf

Storlek: 198578 byte

Hashvärde SHA256:

8090c75ac70786833039ccddb1dd45bb968a76178caae6b5ac523ceb65223cc4

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

TONY NORDQVIST

Signerat med BankID 2025-03-31 14:44 Ref: 0195ec3b-1d05-7084-a344-8e33b09cd133

Karl Anders Hammarlund

Signerat med BankID 2025-03-28 09:45 Ref: 0195dbed-606b-7406-8221-e6acd4b9626a

Gunvor Elisabet Hermansson

Signerat med BankID 2025-03-27 18:21 Ref: 0195d89e-d3d8-7c6b-b7a1-7abe5582924b

Michael Jens Shaffer

Signerat med BankID 2025-03-27 17:57 Ref: 0195d889-1de1-7dd5-9a7d-60c9c5177558



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utsikten 1 i Hallerna
Org.nr 769611-0118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utsikten 1 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 1 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

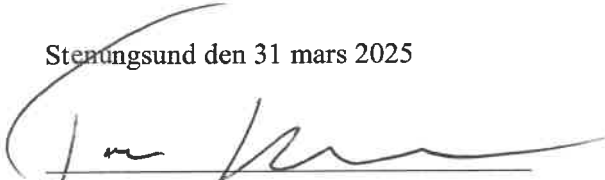
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 31 mars 2025


Tony Nordqvist
Godkänd revisor