



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Panorama i Hudiksvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Panorama i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 769639-1635 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strand 4:5	2021-09-10	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 826
46	garage	1 223
2	p-platser (HCP på gården)	0
Totalt 111 objekt		6 049

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 13 st 2 rok, 39 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Olof Johansson	Ordförande	2024-04-02
Thord Kristensson	Ledamot	2024-04-02
Ingvar Thuresson	Ledamot	2024-03-26
Kent Holmqvist	Ledamot	2024-04-02
Ulf Häggkvist	Ledamot	2024-04-02
Åsa Forslöf Markusson	Ledamot	2024-04-02
Ingrid Carlsson	Ledamot	2024-04-02
Tommy Nielsen	Suppleant	2024-04-02
Anders Schmidt	Suppleant	2024-04-02
Maud Jonasson	Suppleant	2024-04-02
Jens Nyholm	Suppleant	2024-04-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Holmqvist, Thord Kristensson, Ingrid Carlsson, Maud Jonasson och Jens Nyholm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Olof Johansson, Thord Kristensson, Ingvar Thuresson, Kent Holmqvist, Ulf Häggkvist, Åsa Forslöf Markusson och Ingrid Carlsson.

Revisorer har varit: Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Strandberg, Bernt Karlsson och Birgitta Hultman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Ingen reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med föreningens ekonomiska plan, dvs. ingen avsättning de två första åren.

En underhållsplan med tillhörande fastighetsbesiktning kommer att upprättas tillsammans med HSB under 2025.

Föreningen har under året haft ett stort antal kontakter med Peab Bostad, totalentreprenören vid uppförandet av fastigheten, angående föreningens uppfattning om fel och brister i entreprenaden. 2-årsbesiktning skall genomföras under hösten 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inga större åtgärder planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023
Sparande, kr/kvm	-60	-1 226
Skuldsättning, kr/kvm	11 184	11 355
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 019	14 233
Räntekänslighet, %	14	52
Energikostnad, kr/kvm	173	48
Årsavgifter, kr/kvm	1 027	273
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84
Totala intäkter, kr/kvm	910	260
Nettoomsättning, tkr	5 506	1 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 922	-7 936
Soliditet, %	69	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. **Notera att 2023 är föreningens första verksamhetsår och nyckeltalen baseras på siffror som endast avser delar av året.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat på -1 922 473 kr beror främst på att föreningen är nyproduktion med omfattande avskrivnings- och räntekostnader. 705 994 kr av årets räntekostnader avser ränta för tidigare byggnadskreditiv och får inte aktiveras enligt K2-regelverket.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 932 296 kr. Räntekostnaderna har i sin helhet haft en stor påverkan även på kassaflödet.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Enligt framtagen prognos uppnår föreningen ett positivt kassaflöde under 2025, förutsett att inga oförutsedda kostnader uppstår. Ett av föreningens lån har villkorsändrats under dec-24 och räntan har på detta lån minskat från 4,81% till 2,54%. Detta medför minskade räntekostnader för föreningen under 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 107 000	0	0	94 107 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	72 868 000	0	0	72 868 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	166 975 000	0	0	166 975 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 117 561	-7 936 143	0	-12 053 704
Årets resultat, kr	-7 936 143	7 936 143	-1 922 473	-1 922 473
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 053 704	0	-1 922 473	-13 976 177
S:a eget kapital, kr	154 921 296	0	-1 922 473	152 998 823

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 053 704
Årets resultat, kr	-1 922 473
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 976 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 976 177

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 505 683	1 569 814
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 505 683	1 569 814
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 841 888	-583 710
Övriga externa kostnader	Not 4	-193 323	-76 034
Personalkostnader	Not 5	-50 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 561 604	-522 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 646 815	-1 181 744
RÖRELSERESULTAT		1 858 868	388 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 064	471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 786 405	-8 324 685
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 781 341	-8 324 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 922 473	-7 936 143
ÅRETS RESULTAT		-1 922 473	-7 936 143



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	220 596 305	222 157 909
Summa materiella anläggningstillgångar		220 596 305	222 157 909
Summa anläggningstillgångar		220 596 305	222 157 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		221	238 405
Övriga fordringar	Not 9	1 074 197	1 304 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	176 926	889 127
Summa kortfristiga fordringar		1 251 344	2 432 133
Kassa och bank	Not 11	0	695 405
Summa kassa och bank		0	695 405
Summa omsättningstillgångar		1 251 344	3 127 538
SUMMA TILLGÅNGAR		221 847 650	225 285 448



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 107 000	94 107 000
Upplåtelseavgifter	72 868 000	72 868 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	166 975 000	166 975 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 053 704	-4 117 561
Årets resultat	-1 922 473	-7 936 143
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-13 976 178	-12 053 704
Summa eget kapital	152 998 822	154 921 296
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 44 876 224	45 159 534
<i>Summa långfristiga skulder</i>	44 876 224	45 159 534
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 22 778 084	23 527 382
Leverantörsskulder	165 434	123 096
Skatteskulder	Not 13 282 432	281 340
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 2 163	534 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 744 490	738 574
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	23 972 603	25 204 618
Summa skulder	68 848 827	70 364 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	221 847 650	225 285 448



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 858 868	388 070
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 561 604	522 000
	3 420 472	910 070
Erhållen ränta	5 064	471
Erlagd ränta	-3 773 225	-8 324 685
Övriga poster	-13 180	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-360 869	-7 414 144
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	982 668	-1 088 803
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-521 487	1 657 237
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	100 312	-6 845 710
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-37 259 281
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-37 259 281
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder kreditiv	0	-182 783 531
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 032 608	67 994 280
Förskott	0	-6 300 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	166 975 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 032 608	45 885 749
ÅRETS KASSAFLÖDE	-932 296	1 780 758
Likvida medel vid årets början	1 918 361	137 603
Likvida medel vid årets slut	986 065	1 918 361
	-932 296	1 780 758

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 588 763	1 317 556
Årsavgift el	241 691	0
Årsavgift TV/bredband	127 759	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	532 941	180 960
Konsumtionsavgift el	0	1 017
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	36 942
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 648	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 878	33 339
Övriga primära intäkter och ersättningar	3	0
	5 505 683	1 569 814
* I årsavgiften ingår värme.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-63 933	-18 206
El	-355 141	-149 161
Uppvärmning	-622 821	-130 305
Vatten	-68 189	-10 808
Renhållning	-164 575	-71 720
TV, bredband, iptelefoni	-130 185	-48 612
Obligatoriska besiktningar	-20 456	0
Serviceavtal	-30 779	-13 499
Hissar serviceavtal & besiktning	-76 107	-18 550
Förvaltningskostnader	-205 091	-101 977
Försäkringar	-65 621	-20 872
Fastighetsskatt	-38 770	0
Övriga driftskostnader	-220	0
	-1 841 888	-583 710
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 750	0
Övriga förvaltningskostnader	-118 213	-44 271
Kostnader överlåtelse och panter	-10 169	-31 763
Kontorsutrustning och -material	-3 883	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 465	0
Konsulter	-40 844	0
	-193 323	-76 034
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 368	0
Sociala avgifter	-4 632	0
	-50 000	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 561 604	-522 000
	-1 561 604	-522 000
Not 7 RÄNTEKOSTNADER		
Räntekostnader, byggnadskreditiv	-705 994	-8 171 709
Ränta banklån tom 241231/231231	-3 080 411	-152 976
	-3 786 405	-8 324 685

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 681 928	0
Omklassificering, nyanskaffningar	0	175 681 928
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	46 997 981	46 997 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 679 909	222 679 909

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-522 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 561 604	-522 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 083 604	-522 000

Utgående redovisat värde

220 596 305 222 157 909

Redovisade värden byggnader	173 598 324	175 159 928
Redovisade värden mark	46 997 981	46 997 981

Fastighetsbeteckning: Strand 4:5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2023	7 994 000	5 514 000	13 508 000	0
Bostäder hyreshus	2023	76 000 000	11 800 000	87 800 000	53 240 000
Lokaler	2023	3 877 000	0	3 877 000	0
		87 871 000	17 314 000	105 185 000	53 240 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	68 000 000	68 000 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 024 836	1 222 956
Skattekonto	49	62 332
Övriga fordringar	49 313	19 313
	1 074 197	1 304 600

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	47 755	41 743
Förutbetalad kreditiv ränta	0	704 846
Förutbetalad kabel-TV och bredband	21 718	21 669
Förutbetalad administration	48 062	27 054
Förutbetalad fastighetsskötsel	50 052	48 490
Förutbetalad medlemsavgift Bostadsrätterna	6 530	0
Förutbetalad kostnad hiss	2 808	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	16 450
Upplupna intäkter pantavgifter	0	28 875
	176 926	889 127

Not 11 KASSA OCH BANK

Danske Bank (avslutad 2024-03-05)	0	695 405
	0	695 405

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	4,35%	2026-12-30	22 551 436	113 324
Danske Bank	4,33%	2027-12-30	22 551 436	113 324
Danske Bank	2,54%	2025-12-30	22 551 436	226 000
			67 654 308	452 648
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				44 876 224
Nästa års amortering av långfristig skuld				226 648
Lån som ska konverteras inom ett år				22 551 436
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				22 778 084
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 810 592
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				65 391 068

Not 13 SKATTESKULDER

Årets beräknade skatteskuld	38 770	281 340
Slutskatteskuld föregående år	243 662	0
	282 432	281 340

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 263	45 494
Övriga kortfristiga skulder, PEAB reglerad 240125	0	140 000
Övriga kortfristiga skulder, slutavräkning PEAB reglerad 240301	0	348 732
Övriga kortfristiga skulder	900	
	1 263	534 226

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	45 368	0
Upplupna sociala avgifter	4 632	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	115 884	182 049
Upplupna räntekostnader	6 711	152 874
Upplupen fastighetsförvaltning	0	13 469
Förutbetalda årsavgifter och hyror	571 895	390 182
	744 490	738 574

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ingrid Carlsson

Ingvar Thuresson

Kent Holmqvist

Olof Johansson

Thord Kristensson

Ulf Häggkvist

Åsa Forslöf Markusson

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

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Panorama i Hudiksvall, org.nr. 769639-1635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Panorama i Hudiksvall 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Panorama i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOF JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:47:30



INGVAR THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 06:58:18



KENT HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 06:48:28



INGRID CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 22:54:25



ÅSA FORSLÖF MARKUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:31:14



THORD KRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:02:49



ULF HÄGGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:15:13



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:34:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Panorama i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:33:54



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.