

2024

Årsredovisning

Brf Utsikten



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Utsikten

789200-0386

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Utsikten 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

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 bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ararat 7, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1944-04-15. Fastigheten är belägen på Bergfotsvägen 2-10 i Sundsvall. På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 50 parkeringsplatser samt 10 gästparkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
1 st	>5 rum och kök

Total bostadsyta och totala yta: 3 302 m² (varav bostadsrättsyta 3 302 m²)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal, övernattningsrum, bibliotek, träningslokal och hobbyrum som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande av styrelsen.

Utförda underhållsåtgärder	År
Nya entrépartier i alla hus (5 st)	2024
Målning och lagning av alla husgrunder samt målning av cykelrumsdörrar och källarfönster	2024
Nya värmeslingor i stuprör och hängrännor	2024
Byte av kallvattenledning i hus 2	2024
Inköp av cirkulationspumpar för att säkra kontinuitet i värmesystemen	2024
Fastighetsspolning och byte av vattenmätarkonsoler	2023
OVK, sotning och brandskyddskontroll	2023
Installation av laddboxar	2022
Målning, ljuddämpning och byte av belysning trapphus	2021
Ny vägbelysning och kallvattenledningar hus 6	2020
Ny miljöstation	2019
Nya tvättmaskiner (små) i båda tvättstugorna	2019
Nytt avlopp hus 6	2018
Nya kallvattenledningar hus 2	2017
Nya kallvattenledningar i källare hus 4	2016
Ny trappa till Ludvigsbergsvägen	2015
Renovering källartrappa hus 8	2015
Termostater monterade på radiatorer i söderläge	2015
Ny torktumlare hus 8	2015
Rengöring och justering av värmesystem	2014
Cirkulationspump värmesystem	2013
Relining av avloppsrör under källargolv hus 4	2013
Nya inglasade balkonger	2013-2014
Byte av avloppsrör under källargolv och byte av kallvattenledningar i källare hus 10	2012
Montering av elmätare i alla lägenheter	2011
Byte av plattvärmeväxlare	2010
Byte av elstigarledningar till lägenheter och byte av elcentraler i källare	2010
Ny uteplats mellan hus 2-4	2009
Renovering av VVS-inst i källare	2009
Kontor/arkiv i hus 4	2009-2010
Renovering av tvättstuga hus 4	2007
Målning av husgrunder	2006
Övernattningsrum i hus 8	2006
Omläggning av tak	2006
Nytt låssystem, utbyte av låscylindrar	2005
Asfaltering av gata & p-platser, återställning av grönytor	2004
Dränering av samtliga hus	2003
Fönsterbyte samt montering av takluckor i trapphusen	2002
Bortmontering av fasadstegar	2002
Nya lägenhetsdörrar samt postfack vid entréer	2000

Byte av elinstallationer i allmänna utrymmen	1996
Byte av avloppsstammar och vattenledningar till lägenheter	1993-1994
Kabel-TV installeras	1989
Renovering av rökanaler	1986
Tilläggsisolering av fasader och tak	1978
Fjärrvärme installeras	1975

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större underhållskostnader under året avser nya entrépartier i alla hus (5 st) och målning och lagning av alla husgrunder samt målning av cykelrumsdörrar och källarfönster.

Utöver det har det även genomförts kvarvarande åtgärder efter OVK, nya värmeslingor i stuprör och hängrännor, byte av kallvattenledning i hus 2 och inköp av cirkulationspumpar för att säkra kontinuitet i värmesystemen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 och vid räkenskapsårets utgång 57.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Eva Kristofersson	Ordförande
	Anders Näslund	Vice ordförande
	Susanne Kjellqvist	Sekreterare
	Magnus Söderberg	Ledamot
	Ewa Eriksson	Ledamot
	Josefine Gannå	Ledamot
	Lars Karlstrand	Ledamot

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Lars Ljungström, Bokföringsgruppen HB

Valberedning Ann-Christin Näslund
Ellinor Jonasson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-02-19.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 524	2 507	2 359	2 291	2 292
Resultat efter finansiella poster	-1 139	100	271	-110	-12
Kassalikviditet (%)	90,4	28,7	34,2	124,4	44,9
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	647	628	616	616
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,2	78,5	87,3	88,5	88,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	238	217	198	237
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 659	2 700	2 742	2 783	2 825
Skuldränta (%)	4,3	3,0	1,4	1,3	1,4
Räntekänslighet (%)	4,0	4,2	4,4	4,5	4,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	37	229	210	249	214

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på omfattande underhållsarbete under året. Föreningen har en kassabehållning på 1 551 tkr per 2024-12-31. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 999	238 200	-1 186 470	99 599	-703 672
Avsättning till fond för yttre underhåll		105 000	-105 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-181 030	181 030		0
Disposition av föregående års resultat:			99 599	-99 599	0
Årets resultat				-1 138 555	-1 138 555
Belopp vid årets utgång	144 999	162 170	-1 010 841	-1 138 555	-1 842 227

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 010 842
årets förlust	-1 138 555
	-2 149 397

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	105 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-162 170
i ny räkning överföres	-2 092 227
	-2 149 397

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 524 126	2 506 925
Övriga rörelseintäkter		1 440	211 714
Summa rörelseintäkter		2 525 566	2 718 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 857 708	-1 903 955
Övriga externa kostnader		-200 107	-171 627
Personalkostnader	4	-39 426	-26 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 669	-277 787
Summa rörelsekostnader		-3 333 910	-2 379 853
Rörelseresultat		-808 344	338 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 637	26 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 848	-265 868
Summa finansiella poster		-330 211	-239 187
Resultat efter finansiella poster		-1 138 555	99 599
Resultat före skatt		-1 138 555	99 599
Årets resultat		-1 138 555	99 599

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	5 754 162	5 990 831
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 754 162	5 990 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 756 962	5 993 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		795	300
Övriga fordringar		5 993	5 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 622	198 071
Summa kortfristiga fordringar		148 410	204 044
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 550 920	2 490 631
Summa kassa och bank		1 550 920	2 490 631
Summa omsättningstillgångar		1 699 330	2 694 675
SUMMA TILLGÅNGAR		7 456 292	8 688 306

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 999	144 999
Fond för yttre underhåll		162 170	238 200
Summa bundet eget kapital		307 169	383 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 010 842	-1 186 470
Årets resultat		-1 138 555	99 599
Summa fritt eget kapital		-2 149 397	-1 086 871
Summa eget kapital		-1 842 228	-703 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 418 340	0
Summa långfristiga skulder		7 418 340	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	1 361 640	8 916 620
Leverantörsskulder		226 651	164 010
Skatteskulder		3 840	5 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 049	306 013
Summa kortfristiga skulder		1 880 180	9 391 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 456 292	8 688 306

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 138 555	99 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		236 669	277 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-901 886	377 386
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		55 634	-4 101
Förändring av leverantörsskulder		62 641	50 320
Förändring av kortfristiga skulder		-19 460	62 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-803 071	485 774
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-136 640	-136 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-136 640	-136 640
Årets kassaflöde		-939 711	349 134
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 490 631	2 141 497
Likvida medel vid årets slut		1 550 920	2 490 631

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Materiella 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 över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	67 år
Tillkommande utgifter	10-60 år
Markanläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i

förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 178 000	2 135 268
Hyror lokaler	17 868	21 308
Hyror parkeringar	147 075	144 160
Gemensamhetsel	112 284	137 063
Gemensamt bredband och telefoni	61 680	61 680
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, avgift andrahandsuthyrning	7 219	7 445
	2 524 126	2 506 924

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	232 326	333 718
Periodiskt underhåll	986 998	181 030
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	179 723	172 130
Uppvärmningskostnad	496 142	441 442
Vatten- och avloppsavgifter	158 323	112 761
Elavgifter	276 954	232 913
Renhållning	124 082	87 183
Snöröjning	83 040	105 101
Förbrukningsinventarier/material	40 687	14 573
Fastighetsförsäkringar	62 441	56 123
TV, bredband och telefoni	91 071	105 009
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	63 570	61 971
Rengöring vent, brandskyddsåtgärder	62 351	0
	2 857 708	1 903 954

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	30 000	20 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 426	6 484
	39 426	26 484

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 886 544	16 886 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 886 544	16 886 544
Ingående avskrivningar	-11 055 714	-10 778 053
Årets avskrivningar	-236 669	-277 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 292 383	-11 055 714
Mark	160 000	160 000
Utgående restvärde mark	160 000	160 000
Utgående redovisat värde	5 754 161	5 990 830
Taxeringsvärden byggnader	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	35 000 000	35 000 000
Bokfört värde byggnader	5 594 161	5 830 830
Bokfört värde mark	160 000	160 000
	5 754 161	5 990 830

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 382 000	10 382 000
	10 382 000	10 382 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 205	389 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 205	389 205
Ingående avskrivningar	-389 205	-389 079
Årets avskrivningar	0	-126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 205	-389 205
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats i Bostadsrätterna Sverige

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 9 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	329 323	582 104
Nordea sparkonto	221 597	908 527
Nordea fastränteplacering	1 000 000	1 000 000
	1 550 920	2 490 631

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,92	2029-10-30	5 030 250	5 087 250
Stadshypotek	2,78	2025-10-30	1 239 000	1 253 000
Stadshypotek	2,86	2027-10-30	2 510 730	2 576 370
			8 779 980	8 916 620
Kortfristig del av långfristig skuld			1 361 640	8 916 620

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 096 780 kr

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amorteringar är 136 640 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Kristofersson
Ordförande

Magnus Söderberg

Anders Näslund

Ewa Eriksson

Josefine Gannå

Lars Karlstrand

Susanne Kjellqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Ljungström
Extern revisor

Eva Birgitta Kristofersson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Utsikten i Sundsvall

a23b8197-5ac1-4bbb-9c2f-83a95128bf56 - 2025-05-02 12:03:32 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c4076967-45ca-4bae-aac5-4b341d38b5a2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Susanne Kjellqvist

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf utsikten

5b9c8bba-6b48-4606-b75a-d1344f19eaa2 - 2025-05-02 12:31:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ded1b582-8924-485f-8d96-89e3d985abbb - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ewa Elisabeth Eriksson

4d137d88-b8f8-46da-bb55-380fbfb27da2 - 2025-05-02 13:10:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - af828cff-0a54-46df-9fd0-1a27a9acc78e - SE

LARS ARNE KARLSTRAND

551c6498-f8d9-4796-9747-281bcc2a6e3e - 2025-05-02 14:14:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7f4b6cc9-d939-4c63-8f0b-f4f2d549fb63 - SE

OLOF MAGNUS SÖDERBERG

bb3503f9-4dde-4ec4-892d-3c79447455d2 - 2025-05-02 19:08:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3622034a-f6f2-452f-88f3-b2089e580ea7 - SE

Karl Anders Näslund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Utsikten I Sundsvall

cc11e7b7-1460-4f8b-b398-735a6497d68d - 2025-05-04 09:57:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4b40e30d-4f57-49c4-b609-178040977641 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Josefine Gannå

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf utsikten

4320af6f-fc0e-4ebc-aceb-baca3ea57b8a - 2025-05-05 16:17:11 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1749b667-36a7-4f58-9799-3a3c60de9b05 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmittekningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

LARS LJUNGSTRÖM

f0e2fdaa-ca0e-43ff-a7c2-960a4b58d1ea - 2025-05-05 16:36:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5477aaf9-a3d9-4fb1-8237-2b412cea4211 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Utsikten, org. nr
789200-0386

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Utsikten för räkenskapsåret 2024-
01-01 till 2024-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Utsiktens finansiella
ställning per 2024-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2025-

Lars Ljungström

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

LARS LJUNGSTRÖM

8835a490-fcd9-43bb-a242-a7d5d1ae10de - 2025-05-06 11:17:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c3b13e9b-624b-4c76-89c1-ab7a6a6ad929 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor