

Årsredovisning

för

Brf Utsikten

789200-0386

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Utsikten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 fastighetskötsel 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
Målning av källartrappor och väggar	2025
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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 542	2 524	2 507	2 359	2 291
Resultat efter finansiella poster	-411	-1 139	100	271	-110
Kassalikviditet (%)	73,1	90,4	28,7	34,2	124,4
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	660	647	628	616
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,6	86,2	78,5	87,3	88,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	282	238	217	198
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 618	2 659	2 700	2 742	2 783
Skuldränta (%)	2,9	4,3	3,0	1,4	1,3
Räntekänslighet (%)	4,0	4,0	4,2	4,4	4,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	37	229	210	249

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på underhållsarbete under året. Föreningen har en kassabehållning på 1 168 tkr per 2025-12-31 och har höjt avgiften med 3 % från och med 1 jan 2026. 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	162 170	-1 010 841	-1 138 555	-1 842 227
Avsättning till fond för yttre underhåll		105 000	-105 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-162 170	162 170		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 138 555	1 138 555	0
Årets resultat				-410 897	-410 897
Belopp vid årets utgång	144 999	105 000	-2 092 226	-410 897	-2 253 124

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 092 226
årets förlust	-410 897
	-2 503 123

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	118 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-105 000
i ny räkning överföres	-2 516 923
	-2 503 123

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 541 516	2 524 126
Övriga rörelseintäkter		1 440	1 440
Summa rörelseintäkter		2 542 956	2 525 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 261 632	-2 857 708
Övriga externa kostnader		-178 690	-200 107
Personalkostnader	4	-47 311	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 507	-236 669
Summa rörelsekostnader		-2 713 140	-3 333 910
Rörelseresultat		-170 184	-808 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 854	45 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 567	-375 848
Summa finansiella poster		-240 713	-330 211
Resultat efter finansiella poster		-410 897	-1 138 555
Resultat före skatt		-410 897	-1 138 555
Årets resultat		-410 897	-1 138 555

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	5 528 655	5 754 162
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 528 655	5 754 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 531 455	5 756 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-300	795
Övriga fordringar		11 564	5 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 343	141 622
Summa kortfristiga fordringar		159 607	148 410
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 168 138	1 550 920
Summa kassa och bank		1 168 138	1 550 920
Summa omsättningstillgångar		1 327 745	1 699 330
SUMMA TILLGÅNGAR		6 859 200	7 456 292

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 999	144 999
Fond för yttre underhåll		105 000	162 170
Summa bundet eget kapital		249 999	307 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 092 226	-1 010 842
Årets resultat		-410 897	-1 138 555
Summa fritt eget kapital		-2 503 123	-2 149 397
Summa eget kapital		-2 253 124	-1 842 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 295 700	7 418 340
Summa långfristiga skulder		7 295 700	7 418 340
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	1 347 640	1 361 640
Leverantörsskulder		165 607	226 651
Skatteskulder		7 506	3 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295 871	288 049
Summa kortfristiga skulder		1 816 624	1 880 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 859 200	7 456 292

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-410 897	-1 138 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		225 507	236 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-185 390	-901 886
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 197	55 634
Förändring av leverantörsskulder		-61 044	62 641
Förändring av kortfristiga skulder		11 489	-19 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-246 142	-803 071
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-136 640	-136 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-136 640	-136 640
Årets kassaflöde		-382 782	-939 711
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 550 920	2 490 631
Likvida medel vid årets slut		1 168 138	1 550 920

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

	2025	2024
Årsavgifter	2 178 000	2 178 000
Hyror lokaler	18 533	17 868
Hyror parkeringar	144 670	147 075
Gemensamhetsel	119 788	112 284
Gemensamt bredband och telefoni	75 300	61 680
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, avgift andrahandsuthyrning	5 225	7 219
	2 541 516	2 524 126

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	142 122	232 326
Periodiskt underhåll	507 123	986 998
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	175 920	179 723
Uppvärmningskostnad	529 503	496 142
Vatten- och avloppsavgifter	206 861	158 323
Elavgifter	250 094	276 954
Renhållning	138 194	124 082
Snöröjning	65 164	83 040
Förbrukningsinventarier/material	28 433	40 687
Fastighetsförsäkringar	62 638	62 441
TV, bredband och telefoni	86 998	91 071
Fastighetskatt, fastighetsavgift	67 236	63 570
Rengöring vent, brandskyddsåtgärder	1 346	62 351
	2 261 632	2 857 708

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	36 000	30 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 311	9 426
	47 311	39 426

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 886 544	16 886 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 886 544	16 886 544
Ingående avskrivningar	-11 292 383	-11 055 714
Årets avskrivningar	-225 507	-236 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 517 890	-11 292 383
Mark	160 000	160 000
Utgående restvärde mark	160 000	160 000
Utgående redovisat värde	5 528 654	5 754 161
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	24 400 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	39 600 000	35 000 000
Bokfört värde byggnader	5 368 654	5 594 161
Bokfört värde mark	160 000	160 000
	5 528 654	5 754 161

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 382 000	10 382 000
	10 382 000	10 382 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 205	389 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 205	389 205
Ingående avskrivningar	-389 205	-389 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 205	-389 205
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats i Bostadsrätterna Sverige

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 9 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	538 406	329 323
Nordea sparkonto	629 732	221 597
Nordea fastränteplacering	0	1 000 000
	1 168 138	1 550 920

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,92	2029-10-30	4 973 250	5 030 250
Stadshypotek	2,56	2026-10-30	1 225 000	1 239 000
Stadshypotek	2,86	2027-10-30	2 445 090	2 510 730
			8 643 340	8 779 980
Kortfristig del av långfristig skuld			1 347 640	1 361 640

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 960 140 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.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-13

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Kristofersson
Ordförande

Filip Axelsson

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