Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Uddevalla

769639-5701

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Uddevalla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Uddevalla, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Utsikten i Uddevalla, är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-02-04.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

Föreningen är den del av två samfälldigheter.

Forshälla-Sund GA:15 vars ändamål är att förvalta vägar, parkeringsplatser, lekplatser, gång- och cykelvägar, dagvatten, beslysning och stängsel.

Forshälla-Sund GA:22 vars ändamål är att förvalta vägar, gångvägar, grönområden med trapport och utsiktsplats, byggnad sin innehåller gemensamhetslokal, teknikrum, förråd och miljörum. Samt pool med gård, grönytor, elsystem, belysning fiberledningar, VA-ledningar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 33 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 33 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelser

20 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 %.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Tord Karlsson	Ordförande
Camilla Johansson	Ledamot
Samuel Martinsson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Jonathan Erlandsson
Michael Happe
Martina Nilsson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Mattias Svensson

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Uddevalla Forshälla-Sund 1:270. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun. Adresser: Östra Sundskogsvägen 74A-B - 84A-F. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sensor Försäkring.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m²
2	2	117,2
6	3	405
12	4	1202,4
20		1724,6

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och stäcker sig fram till 2073.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsen för Brf Utsikten i Uddevalla hunnit med 11 styrelsemöten. Några exempel av vad styrelsen jobbat med under året följer enligt lista:

Styrelsen har fått några nya medlemmar och några tidigare medlemmar har avgått.
Det tidigare avtalet för teknisk förvaltning har sagts upp och från 2026 kommer det vara Skansbergs fastighetsservice som har avtal med föreningen.
Åtgärder från 2-årsbesiktning av parhus och flerbostadshus som genomfördes 2024 har delvis genomförts och resterande kommer att åtgärdas under 2026.
Det har gjorts radonmätningar i bostäderna och det föreligger ingen problematik i lägenhetshusen.
Styrelsen har jobbat med gemensamhetsaktiviteter för medlemmarna för att öka trivseln
Bostadsföreningens lån ha lagts om, omkostnader för lån minskar under 2026.
Underhållsplan har tagits fram.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år
Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -512 535 kr.

Fond för yttre underhåll
I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men det medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 013	1 826	1 405	325
Resultat efter finansiella poster	-513	-880	-977	129
Soliditet (%)	71	70	71	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 157	1 014	814	185
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	92	97	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 947	13 077	13 210	13 310
Skuldränta (%)	4	4	4	0
Räntekänslighet (%)	11	12	16	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	287	74	18	102
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	155	154	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	56 600 000	60 361	-909 232	-880 134	**54 870 995**
Överföring till bal.resultat			-880 134	880 134	**0**
Avsättning till underhållsfond		60 361	-60 361		**0**
Årets resultat				-512 536	**-512 536**
Belopp vid årets utgång	**56 600 000**	**120 722**	**-1 849 727**	**-512 536**	**54 358 459**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 849 727
årets förlust	-512 536
	-2 362 263

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	60 361
i ny räkning överföres	-2 422 624
	-2 362 263

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 013 433	1 749 263
Övriga intäkter		61 369	104 951
		2 074 802	**1 854 214**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-427 405	-559 413
Reparationer	4	-24 201	-25 189
Administrationskostnader	5	-257 602	-273 403
Personalkostnader	6	-37 184	-34 042
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 007 681	-1 007 681
		-1 754 073	**-1 899 728**
Rörelseresultat		**320 729**	**-45 514**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 264	-834 630
		-833 265	**-834 620**
Resultat efter finansiella poster		**-512 536**	**-880 134**
Resultat före skatt		**-512 536**	**-880 134**
Årets resultat		**-512 536**	**-880 134**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	76 440 030	77 447 711
		76 440 030	**77 447 711**
Summa anläggningstillgångar		**76 440 030**	**77 447 711**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		41 252	38 426
Övriga fordringar		10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 875	27 594
		107 137	**66 030**
Kassa och bank		539 438	332 415
Summa omsättningstillgångar		**646 575**	**398 445**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 086 605**	**77 846 156**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 600 000	56 600 000
Fond för yttre underhåll	8	120 722	60 361
		56 720 722	**56 660 361**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 849 727	-909 232
Årets resultat		-512 536	-880 134
		-2 362 263	**-1 789 366**
Summa eget kapital		**54 358 459**	**54 870 995**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 480 000	22 328 600
Summa långfristiga skulder		**11 480 000**	**22 328 600**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 848 600	229 600
Förskott från kunder		6 741	6 741
Leverantörsskulder		54 877	81 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 928	328 863
Summa kortfristiga skulder		**11 248 146**	**646 561**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 086 605**	**77 846 156**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		320 729	-45 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 007 681	1 007 681
Erhållen ränta		-1	10
Erlagd ränta		-833 265	-834 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**495 145**	**127 547**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 826	4 342
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 281	-660
Förändring av leverantörsskulder		-26 480	6 575
Förändring av kortfristiga skulder		9 065	3 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**436 623**	**141 467**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-229 600	-229 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-229 600**	**-229 600**
Årets kassaflöde		**207 023**	**-88 133**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		332 415	420 549
Likvida medel vid årets slut		**539 438**	**332 415**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt
Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	50
-El inkl. stammar	40
-Tak	40
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Carport	20
-Hissar	25
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	**2024-01-01 -2024-12-31**
Årsavgifter bostäder	-1 640 910	-1 445 517
Hyresintäkter parkeringsplatser	-52 800	-52 600
El	-86 088	-84 850
Värme	-66 312	-66 312
Vatten	-89 964	-39 984
Bredband	-60 000	-60 000
Avfallsavgift	-13 992	0
Tillvalsavgifter	-3 368	0
	-2 013 434	**-1 749 263**

I föreningens årsavgifter ingår ej parkering, el, värme, vatten, bredband, avfallshantering eller ev. tillvallsavgifter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El för belysning	106 791	164 997
Fiber/bredband	33 005	56 176
Vatten och avlopp	122 332	102 155
Sophämtning	30 741	29 750
Snöröjning	17 304	82 125
Fastighetsskötsel och förvaltning	68 027	80 818
Förbrukningsmaterial	0	1 082
Telekommunikation	800	96
Företagsförsäkringar	28 403	26 650
IT-tjänster	20 002	15 564
	427 405	**559 413**

Not 4 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Reparation och underhåll	24 201	25 189
	24 201	**25 189**

Not 5 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 185	45 501
Revision	20 875	16 125
Samfällighetsavgift	190 724	84 336
Övriga förvaltningskostnader	14 818	124 288
Överlåtelseavgift	0	3 153
	257 602	**273 403**

Not 6 Styrelsearvoden

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	28 650	26 250
	28 650	**26 250**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 534	7 792
	8 534	**7 792**
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	**37 184**	**34 042**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnader	67 329 900	67 329 900
Markanläggningar	680 100	680 100
Mark	11 500 000	11 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**79 510 000**	**79 510 000**
Ingående avskrivningar	-2 062 289	-1 054 608
Årets avskrivningar	-1 007 681	-1 007 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 069 970**	**-2 062 289**
Utgående redovisat värde	**76 440 030**	**77 447 711**
Taxeringsvärden byggnader	22 040 000	23 040 000
Taxeringsvärden mark	5 877 000	5 877 000
	27 917 000	**28 917 000**

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Fond för yttre underhåll	-120 722	-60 361
	-120 722	**-60 361**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
HB 249310	3,66	2028-01-30	11 480 000	11 480 000
HB 249311	3,75	2026-01-30	10 848 600	11 078 200
			22 328 600	**22 558 200**
Kortfristig del av långfristig skuld			10 848 600	229 600

Om fem år beräknas låneskulden att uppgå till 20 928 600 kr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Uddevalla Forshälla-Sund 1:270	22 960 000	22 960 000
	22 960 000	**22 960 000**

Årsredovisningen beslutades den 26 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tord Karlsson
Ordförande

Camilla Marianne Johansson

Samuel Martinsson

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

Mattias Svensson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/49e9955d-1052-43d6-b4ba-09f2ed781f7e
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 15 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

CAMILLA MARIANNE JOHANSSON 199109260340
c8ff9c71-0c72-4277-85a5-4172ca42d09e - 2026-03-26 20:15:48 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7312f9d1-36ac-4af5-af90-3b6ce0a64623 - SE

SAMUEL MARTINSSON 198601085031
0f21d99f-2a3e-484f-8210-8870067e673b - 2026-03-29 19:19:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e53936b8-522e-477e-86c2-145b9e895bb4 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende