

# Årsredovisning 2025

Brf Utsikten 1 i Umeå

769623-8190



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Utsikten 1 i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veden 2	2013	Umeå
Veden 2	2014	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västerbotten

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 7 027 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 051 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans-Åke Donnersvärd	Ordförande
Ronny Nyman	Vice ordförande
Gunni Öberg Hammarberg	Sekreterare
Anders Ruusvik	Styrelseledamot
Catharina Broman	Styrelseledamot
Karin Edholm	Styrelseledamot
Ann-Kristin Sundbaum	Suppleant
Gunnar Holmgren	Suppleant

### Valberedning

Göran Vestman, Birgitta Linder, Anna Eriksson

## Firmateckning

Hans-Åke Donnersvärd, Gunni Öberg Hammarberg, Ronny Nyman

## Revisorer

Caroline Andersen	Extern revisor
Bengt Erik Hjalmar Olander	Internrevisor
Roger Linder	Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-14. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-16. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Kompletterande belysning på gården  
Renovering av garage
- 2022-2024** ● Installation av laddstolpar
- 2024** ● 2024 Införskaffande av bokningssystemet Boka Mera till gästlägenheten  
Ommålning av utemöbler  
Borttagande av sandlåda för att ge plats för utemöbler  
Tillskapande av 3 stycken motorcykelplatser i nedre garaget  
Inköp av en hjärtstartare/fastighet  
Inköp av två brandsläckare/fastighet  
Byte av motor till nedre garageporten  
Byte av fjädrar och motor i porten till övre och nedre garaget  
Byte av magnetlås och tryckcylindrar i rökluckorna  
OVK besiktning
- 2025** ● Byte av pump för automatluftning radiatorsystem Sandåkersgatan 12  
Målningsarbeten entre - strykning av träpaneler invändig målning  
Målning garagedörrar

## Planerade underhåll

- 2026** ● Akut oplanerat underhåll

## Avtal med leverantörer

Administration	Nabo
Datakommunikation	Telia Försäljning AB
Ekonomi	Nabo
El	Umeå Energi AB
Fastighetsskötsel	Norrskenet AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Snörenhållning	Umeå Logistikgrupp

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

\*Utträde ur HSB 2025-12-31

\*Namnbyte i samband med utträdet till Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 i Umeå

\*Reducering av månadsavgiften med 10% perioden under april-december

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 143 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 912	6 476	5 912	5 666
Resultat efter fin. poster	-418	-169	-699	-604
Soliditet (%)	73	73	72	72
Yttre fond	6 565 140	5 039 316	-	3 012 386
Taxeringsvärde	199 027 000	180 063 000	180 063 000	180 063 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	813	759	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	86,4	85	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 745	7 850	3 466	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 013	6 095	2 691	-
Sparande / kvm totalyta, kr	188	214	154	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	41	45	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	58	53	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	27	23	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	126	126	121	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	3,15	2,8	1,10
Räntekänslighet (%)	9,60	9,7	12,2	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 456 917 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2025. Det beror på redovisningstekniska poster såsom avskrivningar.

Avskrivningar ska enligt föreningens stadgar inte täckas av årsavgifterna. Styrelsen bedömer att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	122 964 000	-	-	122 964 000
Upplåtelseavgifter	30 136 000	-	-	30 136 000
Fond, yttre underhåll	5 039 316	-	1 525 824	6 565 140
Balanserat resultat	-6 189 180	-169 197	-1 525 824	-7 884 201
Årets resultat	-169 197	169 197	-417 545	-417 545
<b>Eget kapital</b>	<b>151 780 939</b>	<b>0</b>	<b>-417 545</b>	<b>151 363 394</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 884 201
Årets resultat	-417 545
<b>Totalt</b>	<b>-8 301 746</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-8 301 746
	<b>-8 301 746</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 909 310	6 475 599
Övriga rörelseintäkter	3	61 953	135 881
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 971 263</b>	<b>6 611 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 463 630	-2 443 328
Övriga externa kostnader	9	-276 969	-384 973
Personalkostnader	10	-138 715	-147 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 051 202	-2 048 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 930 516</b>	<b>-5 024 561</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 040 747</b>	<b>1 586 919</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 165	15 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 460 458	-1 771 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 458 292</b>	<b>-1 756 116</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-417 545</b>	<b>-169 197</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-417 545</b>	<b>-169 197</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	203 139 508	205 182 952
Maskiner och inventarier	14	310 830	209 548
Pågående projekt	13	0	218 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 450 338</b>	<b>205 610 540</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	198 000	198 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 000</b>	<b>198 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>203 648 338</b>	<b>205 809 040</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 081	27 976
Övriga fordringar	16	2 543 723	1 617 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	206 085	93 629
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 774 888</b>	<b>1 739 275</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		520 377	544 344
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>520 377</b>	<b>544 344</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 295 266</b>	<b>2 283 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>206 943 603</b>	<b>208 092 658</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		153 100 000	153 100 000
Fond för yttre underhåll		6 565 140	5 039 316
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>159 665 140</b>	<b>158 139 316</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 884 201	-6 189 180
Årets resultat		-417 545	-169 197
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 301 746</b>	<b>-6 358 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>151 363 394</b>	<b>151 780 939</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 308 000	10 862 780
Övriga långfristiga skulder		1 500	1 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 309 500</b>	<b>10 864 280</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	43 114 073	44 299 293
Leverantörsskulder		209 285	216 985
Skatteskulder		94 900	85 260
Övriga kortfristiga skulder		7 725	768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	844 726	845 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 270 709</b>	<b>45 447 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>206 943 603</b>	<b>208 092 658</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 040 747</b>	<b>1 586 919</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 051 202	2 048 786
	<b>3 091 949</b>	<b>3 635 705</b>
Erhållen ränta	2 165	15 038
Erlagd ränta	-1 495 792	-1 814 523
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 598 323</b>	<b>1 836 220</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 827	-25 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 824	-76 481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 578 320</b>	<b>1 734 273</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	109 000	-218 040
Avyttring av finansiella tillgångar	500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>109 500</b>	<b>-218 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-740 000	-2 129 000
Depositioner	0	1 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-740 000</b>	<b>-2 127 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>947 820</b>	<b>-611 267</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 065 093</b>	<b>2 676 359</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 012 912</b>	<b>2 065 093</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Utsikten 1 i Umeå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 944 829	4 950 839
Hysesintäkter, p-platser	639 318	657 528
Kabel-TV/Bredband	265 307	268 068
Övriga intäkter	60 089	95 028
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	37 742	0
Intäcksreduktion	-494 892	-1 326
Vatten	129 358	122 313
El	327 559	372 832
Pant och överlåtelseavgifter	0	10 317
<b>Summa</b>	<b>5 909 310</b>	<b>6 475 599</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga serviceavgifter	0	12 980
Andrahandsuthyrning	3 160	1 910
Öres- och kronutjämning	6	-10
Övriga intäkter	14 876	104 784
Övriga intäkter, moms	43 911	16 216
<b>Summa</b>	<b>61 953</b>	<b>135 881</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	93 227	303 311
Besiktning och service	84 297	159 199
Städning	113 275	23 830
Övrigt	85 281	43 416
Trädgårdsarbete	28 606	15 144
Snöskottning	91 827	115 369
<b>Summa</b>	<b>496 513</b>	<b>660 269</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	16 391	16 811
Planerade underhåll (används ej)	0	1 670
Försäkringskador	0	27 003
Bostäder	2 194	0
Trapphus/port/entr	840	0
Soprum/miljöanläggning	12 356	0
Dörrar och lås/porttele	14 221	625
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 573
VA	12 500	8 562
Värme	23 544	0
Ventilation	5 456	768
El	12 049	14 703
Hissar	0	3 204
Fasader	0	6 838
Garage och p-platser	43 319	11 952
Försäkringsärende/vattenskada	52 295	1 219
<b>Summa</b>	<b>195 165</b>	<b>106 927</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	70 176	0
Hissar	0	55 000
<b>Summa</b>	<b>70 176</b>	<b>55 000</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	326 462	368 482
Uppvärmning	512 766	523 480
Vatten	304 102	245 051
Sophämtning	163 580	143 317
<b>Summa</b>	<b>1 306 911</b>	<b>1 280 330</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 004	65 475
Kabel-TV	39 472	30 103
Bredband	187 315	186 379
Fastighetsskatt	52 270	42 630
Avräkning vidarefakt.	47 805	16 216
<b>Summa</b>	<b>394 866</b>	<b>340 802</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 787	7 466
Övriga förvaltningskostnader	119 142	180 746
Juridiska kostnader	32 116	1 869
Revisionsarvoden	35 425	19 000
Ekonomisk förvaltning	77 500	175 892
<b>Summa</b>	<b>276 969</b>	<b>384 973</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 884	120 922
Övriga arvoden	0	7 280
Övriga personalkostnader	0	2 136
Sociala avgifter	17 831	17 135
<b>Summa</b>	<b>138 715</b>	<b>147 473</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 457 189	1 769 783
Övriga räntekostnader	3 268	1 371
<b>Summa</b>	<b>1 460 458</b>	<b>1 771 154</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	227 655 288	227 744 303
Årets inköp	0	-89 015
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>227 655 288</b>	<b>227 655 288</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 472 336	-20 436 904
Årets avskrivning	-2 043 444	-2 035 432
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 515 780</b>	<b>-22 472 336</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>203 139 508</b>	<b>205 182 952</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 400 000</i>	<i>23 400 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	160 771 000	142 049 000
Taxeringsvärde mark	38 256 000	38 014 000
<b>Summa</b>	<b>199 027 000</b>	<b>180 063 000</b>

NOT 13, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2025-12-31	2024-12-31
Laddstolpsinstallation	0	218 040
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>218 040</b>

Omklassificerades till anläggningstillgång 2025 efter erhållet bidrag med 50% från Naturvårdsverket.

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	222 902	133 887
Årets inköp	109 040	89 015
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>331 942</b>	<b>222 902</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 354	0
Årets avskrivning	-7 758	-13 354
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 112</b>	<b>-13 354</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>310 830</b>	<b>209 548</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	198 000	198 500
<b>Summa</b>	<b>198 000</b>	<b>198 500</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 688	50 461
Skattefordringar	0	46 460
Övriga fordringar	500	0
Nabo Klientmedelskonto	2 492 535	1 520 749
<b>Summa</b>	<b>2 543 723</b>	<b>1 617 670</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 940	5 531
Försäkringspremier	70 707	68 004
Kabel-TV	10 088	0
Bredband	46 576	0
Förvaltning	22 774	20 094
<b>Summa</b>	<b>206 085</b>	<b>93 629</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,85 %	10 862 780	11 010 780
Nordea Hypotek	2026-09-02	2,28 %	10 223 000	10 371 000
Nordea Hypotek	2026-09-02	2,28 %	10 887 293	11 035 293
Stadshypotek	2026-01-30	2,57 %	10 993 000	11 141 000
Stadshypotek ab	2027-03-01	2,67 %	11 456 000	11 604 000
<b>Summa</b>			<b>54 422 073</b>	<b>55 162 073</b>
Varav kortfristig del			43 114 073	44 299 293

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 722 073 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 118	32 024
El	99 905	21 420
Uppvärmning	70 493	108 334
Utgiftsräntor	87 732	123 066
Vatten	76 331	60 000
Förutbetalda avgifter/hyror	436 147	487 714
Beräknat revisionsarvode	24 000	12 575
<b>Summa</b>	<b>844 726</b>	<b>845 133</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	74 540 000	74 540 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

\*Nya stadgar för föreningen gäller från 2026-01-01

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

---

Hans-Åke Donnersvärd  
Ordförande

---

Ronny Nyman  
Vice ordförande

---

Gunni Öberg Hammarberg  
Sekreterare

---

Anders Ruusvik  
Styrelseledamot

---

Catharina Broman  
Styrelseledamot

---

Karin Edholm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision  
Caroline Andersen  
Extern revisor

---

Bengt Olander  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 10:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 19.05.2026 10:58

**DOCUMENT ID:**

BkDILit1Mx

**ENVELOPE ID:**

ByLUUsYyGe-BkDILit1Mx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Utsikten 1 i Umeå, 769623-8190 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

290eb06cc98bf3503744f7bbf921caf485b5e11a758325e9ba28569fb9f13ea644bda510f76a106581cc46a89e699770a7e0ef64b1923aa23629c9d6685f5992

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. HANS-ÅKE DONNERSVÄRD</b> D hans-ake.donnervard@telia.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:05 19.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.82.138
<b>2. LARS RONNY NYMAN</b> ronny.ny@telia.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:15 19.05.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.222.133
<b>3. GUNNI MARITA ÖBERG HAMMARBERG</b> gunnioberg8@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:26 19.05.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.182.249
<b>4. ANDERS LARS RUUSVIK</b> andersruusvik@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:40 19.05.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.82.153
<b>5. ULRIKA CATHARINA BROMAN</b> catharina.broman@telia.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:16 19.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.51.13
<b>6. KARIN BIRGITTA EDHOLM</b> kedholm72@gmail.com revision	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:39 19.05.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.39.114
<b>7. BENGT ERIK HJALMAR OLANDER</b> bengt.olander@umea.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:22 19.05.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.57.214
<b>8. MARIA CAROLINE ANDERSEN</b> caroline.andersen@borevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:47 20.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.150.141

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 i Umeå, org.nr. 769623-8190

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 i Umeå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Erik Hjalmar Olander  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 10:44

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 19.05.2026 10:58

**DOCUMENT ID:**

r1vIUjKkzx

**ENVELOPE ID:**

rkLLUoFkfg-r1vIUjKkzx

**DOCUMENT NAME:**

2025 RB Utsikten 1.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b8d3a54b92ad606bec3e58eaade7e67615e5fa51252593  
8044827b61b5194c5c7a0a2d88f0d4c795c7741fca3528  
918c6aa56b2427ca3fc13768aed8eb5b60c4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT ERIK HJALMAR O LANDER bengt.olander@umea.se	Signed Authenticated	19.05.2026 17:21 19.05.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.57.214
2. MARIA CAROLINE ANDER SEN caroline.andersen@borevi sion.se	Signed Authenticated	21.05.2026 10:44 20.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.150.141

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed