



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidblicksgatan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
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. 17</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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:2	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936-1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 166 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 166 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Malena Johansson	Ordförande
Dan Ogvall	Styrelseledamot
Josefine Löfvall	Styrelseledamot
Nils Filip Åvall	Styrelseledamot
Oscar Valdemar Bodin	Styrelseledamot
Ambjörn Wallin	Suppleant
Susanne Ekström	Suppleant

### Valberedning

Karin Enström & Dennis Bergström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

## Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor GBG Audit AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-21. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installerat råttstopp  
Åtgärdat rör i bottenplattan
- 2023 ● Åtgärdat takläcka  
Filmning av rökkanaler
- 2022 ● Byte av torktumlare
- 2021 ● Byte av takfönster
- 2020 ● Iordningställande av föreningens mark framsida  
Lönnen på innergård beskuren av arborist  
OVK  
Energideklaration
- 2019 ● Uppdatering av elinstallationer i vind och källare  
Delvis renovering av stenläggning gård  
Nya fönster och balkongdörrar  
Renovering av hiss inkl maskineri och elektronik  
Ommålning trapphus  
Ny fläkt för frånluft  
Fiber till samtliga lägenheter  
Brandvarnare i trapphus

## Planerade underhåll

- 2025 ● Dränering
- 2026 ● Byte av balkonger
- 2028 ● Byte av tak

### **Avtal med leverantörer**

Städ	Vasaplatsens Städ AB
Internet/TV	Telia
El	Göteborgs Energi

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Extraamorterade av ett mindre lån på 150 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10 %.

Tidigare var en av föreningens bostäder en hyresrätt men under året så har den omvandlats till en bostadsrätt vilket resulterat i ett tillskott i föreningens kassa.

Insättning kommer att ske under 2025.

I och med omvandlingen så uppgår antalet bostadsrätter i föreningen nu till totalt 20 st.

Tillskottet är först och främst tänkt att användas till att täcka utgiften för ett byte av samtliga balkonger, annars ska tillskottet användas till övriga planerade underhåll.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	960 983	877 706	793 030	737 084
Resultat efter fin. poster	-241 148	-104 047	-9 723	-69 215
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	581 946	472 746	363 546	394 535
Taxeringsvärde	36 400 000	36 400 000	36 400 000	35 615 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	721	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	91,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 320	4 626	4 664	4 688
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 391	4 537	4 664	4 688
Sparande per kvm totalyta, kr	-18	11	95	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	34	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	207	165	158	169
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	66	57	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	302	256	248	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	2,11	-	-
Räntekänslighet (%)	5,47	6,42	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på höga räntekostnader samt oväntade utgifter på grund av underhållsåtgärder. Vi arbetar aktivt med vår underhållsplan för att säkerställa en stabil ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	26 741 137	-	-	26 741 137
Upplåtelseavgifter	2 714 673	-	-	2 714 673
Fond, yttre underhåll	472 746	-	109 200	581 946
Balanserat resultat	-2 988 436	-104 047	-109 200	-3 201 684
Årets resultat	-104 047	104 047	-241 148	-241 148
<b>Eget kapital</b>	<b>26 836 072</b>	<b>0</b>	<b>-241 148</b>	<b>26 594 924</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 092 483
Årets resultat	-241 148
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	109 200
<b>Totalt</b>	<b>-3 442 831</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	103 954
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 338 877</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	960 983	877 706
Övriga rörelseintäkter	3	1 803	9 201
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>962 786</b>	<b>886 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-705 521	-642 535
Övriga externa kostnader	9	-112 709	-104 889
Personalkostnader	10	-47 311	-23 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 436	-116 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-981 976</b>	<b>-887 515</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-19 190</b>	<b>-608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 302	6 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-225 260	-110 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-221 958</b>	<b>-103 440</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-241 148</b>	<b>-104 047</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-241 148</b>	<b>-104 047</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	31 560 708	31 677 144
Maskiner och inventarier	13, 18	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 560 708</b>	<b>31 677 144</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 560 708</b>	<b>31 677 144</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-7 040	2 766
Övriga fordringar	14	346 269	579 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 925	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>376 154</b>	<b>582 375</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>376 154</b>	<b>582 375</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 936 862</b>	<b>32 259 519</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 455 810	29 455 810
Fond för yttre underhåll		581 946	472 746
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 037 756</b>	<b>29 928 556</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 201 684	-2 988 436
Årets resultat		-241 148	-104 047
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 442 832</b>	<b>-3 092 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 594 924</b>	<b>26 836 072</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 036 750	5 204 000
Leverantörsskulder		53 426	56 521
Skatteskulder		64 380	62 160
Övriga kortfristiga skulder		0	11 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	187 383	89 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 341 939</b>	<b>5 423 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 936 862</b>	<b>32 259 519</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-19 190</b>	<b>-608</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	116 436	116 436
	<b>97 246</b>	<b>115 828</b>
Erhållen ränta	3 475	6 857
Erlagd ränta	-194 674	-111 323
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-93 953</b>	<b>11 363</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 204	-36 929
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 983	-54 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-56 175</b>	<b>-80 219</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-167 250	-28 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-167 250</b>	<b>-28 750</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-223 425</b>	<b>-108 969</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>542 971</b>	<b>651 940</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>319 546</b>	<b>542 971</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vidblicksgatan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 2,5 %
---------	-------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	860 256	754 044
Hysesintäkter bostäder	6 320	37 920
Hysesintäkter p-plats	23 544	21 216
Bredband	57 000	57 000
Övernattnings-/gästlägenhet	3 400	2 800
Pantsättningsavgift	0	2 100
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Administrativ avgift	245	0
Vidarefakturerade kostnader	7 352	0
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>960 983</b>	<b>877 706</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 443
Återbäring försäkringsbolag	1 803	2 758
<b>Summa</b>	<b>1 803</b>	<b>9 201</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 217	1 068
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 459
Städning enligt avtal	38 653	40 814
Hissbesiktning	2 058	1 999
Brandskydd	0	7 420
Gårdkostnader	15 000	95
Gemensamma utrymmen	0	975
Sophantering	4 514	0
Serviceavtal	1 730	6 722
Mattvätt/Hyrmattor	14 310	11 372
Förbrukningsmaterial	3 379	4 155
<b>Summa</b>	<b>91 861</b>	<b>76 079</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	0	21 632
Elinstallationer	431	0
Hissar	43 010	26 613
Tak	0	57 295
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 631
<b>Summa</b>	<b>43 441</b>	<b>121 171</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	103 954	0
<b>Summa</b>	<b>103 954</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	27 270	29 033
Uppvärmning	237 863	189 607
Vatten	81 606	75 331
Sophämtning/renhållning	24 524	31 649
<b>Summa</b>	<b>371 263</b>	<b>325 620</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	17 402	27 885
Bredband	45 000	60 000
Fastighetsskatt	32 600	31 780
<b>Summa</b>	<b>95 002</b>	<b>119 665</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	658
Tele- och datakommunikation	10 922	14 781
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	17 188
Styrelseomkostnader	1 600	0
Föreningskostnader	488	3 613
Förvaltningsarvode enl avtal	43 672	41 906
Överlåtelsekostnad	4 012	6 828
Administration	1 033	2 552
Konsultkostnader	34 875	17 363
<b>Summa</b>	<b>112 709</b>	<b>104 889</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	36 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	11 311	5 655
<b>Summa</b>	<b>47 311</b>	<b>23 655</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	225 186	110 069
Dröjsmålsränta	74	228
<b>Summa</b>	<b>225 260</b>	<b>110 297</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	32 924 278	32 924 278
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32 924 278</b>	<b>32 924 278</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 247 134	-1 130 698
Årets avskrivning	-116 436	-116 436
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 363 570</b>	<b>-1 247 134</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 560 708</b>	<b>31 677 144</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 040 856</i>	<i>16 040 856</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
<b>Summa</b>	<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 250	138 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>138 250</b>	<b>138 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-138 250	-138 250
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-138 250</b>	<b>-138 250</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 723	36 638
Transaktionskonto	170 031	121 018
Borgo räntekonto	149 515	421 953
<b>Summa</b>	<b>346 269</b>	<b>579 609</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 492	0
Förutbet försäkr premier	12 433	0
Förutbet kabel-TV	3 825	0
Förutbet bredband	11 175	0
<b>Summa</b>	<b>36 925</b>	<b>0</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-03-07	2,10 %		150 000
Handelsbanken	2024-06-01	0,76 %		1 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,10 %	2 236 750	2 254 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,65 %	1 800 000	1 800 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,75 %	1 000 000	
<b>Summa</b>			<b>5 036 750</b>	<b>5 204 000</b>
Varav kortfristig del			5 036 750	5 204 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 921 750 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 124	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 452	0
Uppl kostn el	2 579	0
Uppl kostnad Värme	27 311	0
Uppl kostn räntor	38 334	7 575
Uppl kostn vatten	11 688	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 391	0
Uppl kostnad arvoden	18 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 656	0
Förutbet hyror/avgifter	78 848	82 136
<b>Summa</b>	<b>187 383</b>	<b>89 711</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 200 000	8 200 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsårets slut har endast löpande underhåll skett.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Dan Ogvall  
Styrelseledamot

---

Josefine Löfvall  
Styrelseledamot

---

Malena Johansson  
Ordförande

---

Nils Filip Åvall  
Styrelseledamot

---

Oscar Valdemar Bodin  
Styrelseledamot

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

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 17:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2025 22:46

DOCUMENT ID:

BJKTh-93Jx

ENVELOPE ID:

SJdT2W5nJg-BJKTh-93Jx

DOCUMENT NAME:

Brf Vidblicksgatan 3, 769618-0160 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Valdemar Bodin oscar.bodin@icloud.com	Signed Authenticated	23.03.2025 09:39 23.03.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.83.102
2. JOSEFINE LÖFVALL josefine.lofvall@telia.com	Signed Authenticated	24.03.2025 09:06 24.03.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.182.74
3. MALENA JOHANSSON malena@aklejatradgard.se	Signed Authenticated	25.03.2025 06:22 25.03.2025 06:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.98.55
4. DAN OGVALL dan.ogvall@telia.com	Signed Authenticated	25.03.2025 08:32 22.03.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 2.136.19.71
5. Nils Filip Åvall filip.avall@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 16:45 25.03.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
6. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	25.03.2025 17:01 25.03.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Vidblicksgatan 3  
Org.nr. 769618-0160

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidblicksgatan 3 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidblicksgatan 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorers ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 17:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2025 22:46

DOCUMENT ID:

rkbF62Z93ye

ENVELOPE ID:

rKxOPnW9nJg-rkbF62Z93ye

DOCUMENT NAME:

Brf Vidblicksgatan 3 - Revisionsberättelse 2024 12 31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	25.03.2025 17:01	eID	Swedish BankID
joel@gbgaudit.se	Authenticated	25.03.2025 17:01	Low	IP: 104.28.31.61

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