



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidblicksgatan 3

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. 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. 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2025-08-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:2	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 166 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Malena Johansson	Ordförande
Susanne Ekström	Styrelseledamot
Josefine Löfvall	Styrelseledamot
Nils Filip Åvall	Styrelseledamot
Thore Ambjörn Wallin	Suppleant

### Valberedning

Karin Enström

Dan Ogvall

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-20. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2036.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2019** ● 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  
Uppdatering av elinstallationer i vind och källare
- 2020** ● Iordningställande av föreningens mark framsida  
Lönen på innergård beskuren av arborist  
Energideklaration  
OVK
- 2021** ● Byte av takfönster
- 2022** ● Byte av torktumlare
- 2023** ● Åtgärdat takläcka  
Filmning av rökkanaler
- 2024** ● Installerat råttstopp  
Åtgärdat rör i bottenplattan
- 2025** ● Installation av avfuktare i förrådsutrymme källare  
Dränering (mot innergården) inkl installation av vattenpump vid brun.

## Planerade underhåll

- 2026** ● OVK  
Justering av dagvattenbrunn på nedre p-platsen

### **Avtal med leverantörer**

El Göteborgs Energi  
Internet/TV Telia  
Städ Vasaplatsens Städ AB

### **Övrig verksamhetsinformation**

Besiktning av balkongerna utfördes under andra hälften av 2025.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Avgiftshöjning med 10% from 1 september 2025.

Föreningens hyresrätt på entréplan ombildades till bostadsrätt. Föreningen har sålt bostadsrätten under 2025.

Genom förhandling med banken har vi fått ner räntan från ca 3,3% till ca 2,5%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 10%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 007 561	960 983	877 706	793 030
Resultat efter fin. poster	-364 479	-241 148	-104 047	-9 723
Soliditet (%)	84	83	83	83
Yttre fond	576 392	581 946	472 746	363 546
Taxeringsvärde	32 800 000	36 400 000	36 400 000	36 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	789	721	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	95,6	91,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 371	4 320	4 626	4 664
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 300	4 391	4 537	4 664
Sparande / kvm totalyta, kr	-32	-18	11	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	24	25	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	207	165	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	71	66	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	302	256	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	4,40	2,11	-
Räntekänslighet (%)	5,17	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

Den huvudsakliga anledningen till förlusten är att avskrivningar inte har tagits höjd för. Föreningen gör bedömningen att kassaflödet är tillräckligt för att vi ska kunna betala våra kostnader och att några åtgärder därför inte behövs i nuläget.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 741 137	-	593 387	27 334 524
Upplåtelseavgifter	2 714 673	-	1 121 613	3 836 286
Fond, yttre underhåll	581 946	-103 954	98 400	576 392
Balanserat resultat	-3 201 684	-137 194	-98 400	-3 437 278
Årets resultat	-241 148	241 148	-364 479	-364 479
<b>Eget kapital</b>	<b>26 594 924</b>	<b>0</b>	<b>1 350 521</b>	<b>27 945 445</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 338 878
Årets resultat	-364 479
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 400
<b>Totalt</b>	<b>-3 801 757</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 801 757</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	1 007 561	960 983
Övriga rörelseintäkter	3	3 077	1 803
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 010 638</b>	<b>962 786</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-653 627	-705 521
Övriga externa kostnader	9	-213 698	-112 709
Personalkostnader	10	-23 653	-47 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 468	-116 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 218 446</b>	<b>-981 976</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-207 808</b>	<b>-19 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 816	3 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-161 487	-225 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 671</b>	<b>-221 958</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-364 479</b>	<b>-241 148</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-364 479</b>	<b>-241 148</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	31 233 240	31 560 708
Markanläggningar	13	359 326	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 592 566</b>	<b>31 560 708</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 592 566</b>	<b>31 560 708</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 017	-7 040
Övriga fordringar	15	1 633 833	346 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38 574	36 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 675 424</b>	<b>376 154</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 675 424</b>	<b>376 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 267 990</b>	<b>31 936 862</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 170 810	29 455 810
Fond för yttre underhåll		576 392	581 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 747 202</b>	<b>30 037 756</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 437 278	-3 201 684
Årets resultat		-364 479	-241 148
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 801 757</b>	<b>-3 442 832</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 945 445</b>	<b>26 594 924</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 013 750	5 036 750
Leverantörsskulder		68 099	53 426
Skatteskulder		67 080	64 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	173 616	187 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 322 545</b>	<b>5 341 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 267 990</b>	<b>31 936 862</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-207 808</b>	<b>-19 190</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	327 468	116 436
	<b>119 660</b>	<b>97 246</b>
Erhållen ränta	4 816	3 475
Erlagd ränta	-176 942	-194 674
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-52 466</b>	<b>-93 953</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 845	-17 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 061	54 983
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-55 249</b>	<b>-56 175</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-359 326	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-359 326</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 715 000	0
Amortering av lån	-23 000	-167 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 692 000</b>	<b>-167 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 277 425</b>	<b>-223 425</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>319 546</b>	<b>542 971</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 596 971</b>	<b>319 546</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vidblicksgatan 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	1,30 %
Yttertak	23,14 %
Fasader	1,68 %
Balkonger	9,25 %
Fönster	1,68 %
Stamledningar VA	9,25 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Ventilation	3,86 %
El	4,41 %
Hissar	3,08 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	906 430	860 256
Hysesintäkter bostäder	0	6 320
Hysesintäkter p-plats	23 544	23 544
Bredband	59 242	57 000
Övernattnings-/gästlägenhet	1 800	3 400
Pantsättningsavgift	4 704	0
Överlåtelseavgift	6 468	2 866
Administrativ avgift	686	245
Andrahandsuthyrning	735	0
Vidarefakturerade kostnader	3 954	7 352
Öres- och kronutjämning	-2	0
<b>Summa</b>	<b>1 007 561</b>	<b>960 983</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 077	1 803
<b>Summa</b>	<b>3 077</b>	<b>1 803</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 820	12 217
Städning enligt avtal	39 325	38 653
Hissbesiktning	2 143	2 058
Brandskydd	2 062	0
Gårdkostnader	1 773	15 000
Sophantering	0	4 514
Serviceavtal	1 622	1 730
Mattvätt/Hyrmattor	10 733	14 310
Förbrukningsmaterial	194	3 379
<b>Summa</b>	<b>64 672</b>	<b>91 861</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	13 023	0
Dörrar och lås/porttele	4 596	0
VVS	38 598	0
Elinstallationer	0	431
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 998	0
Hissar	14 526	43 010
Vattenskada	70 361	0
<b>Summa</b>	<b>143 102</b>	<b>43 441</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	103 954
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>103 954</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	27 320	27 270
Uppvärmning	196 254	237 863
Vatten	76 809	81 606
Sophämtning/renhållning	20 245	24 524
<b>Summa</b>	<b>320 628</b>	<b>371 263</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 745	17 402
Kabel-TV	15 300	0
Bredband	44 700	45 000
Fastighetsskatt	34 480	32 600
<b>Summa</b>	<b>125 225</b>	<b>95 002</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	1 107
Tele- och datakommunikation	17 252	10 922
Inkassokostnader	511	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 000
Styrelseomkostnader	2 600	1 600
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	45 503	43 672
Överlåtelsekostnad	8 232	4 012
Pantsättningskostnad	7 056	0
Administration	1 029	1 033
Konsultkostnader	111 594	34 875
Vidarefakturerade kostnader	488	0
<b>Summa</b>	<b>213 698</b>	<b>112 709</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	18 000	36 000
Arbetsgivaravgifter	5 653	11 311
<b>Summa</b>	<b>23 653</b>	<b>47 311</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	161 260	225 186
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	227	173
<b>Summa</b>	<b>161 487</b>	<b>225 433</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<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	-1 363 570	-1 247 134
Årets avskrivning	-327 468	-116 436
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 691 038</b>	<b>-1 363 570</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 233 240</b>	<b>31 560 708</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 040 856</i>	<i>16 040 856</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	23 400 000
<b>Summa</b>	<b>32 800 000</b>	<b>36 400 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	359 326	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>359 326</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>359 326</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 250	138 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 250</b>	<b>138 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-138 250	-138 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-138 250</b>	<b>-138 250</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	31 243	26 723
Övriga kortfristiga fordringar	5 619	0
Transaktionskonto	1 183 082	170 031
Borgo räntekonto	413 889	149 515
<b>Summa</b>	<b>1 633 833</b>	<b>346 269</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	10 498	9 492
Förutbet försäkr premier	13 076	12 433
Förutbet kabel-TV	3 825	3 825
Förutbet bredband	11 175	11 175
<b>Summa</b>	<b>38 574</b>	<b>36 925</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Handelsbanken	2026-01-02	3,25 %	2 213 750	2 236 750
Handelsbanken	2026-03-03	2,52 %	1 800 000	1 800 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,52 %	1 000 000	1 000 000
Summa			5 013 750	5 036 750
Varav kortfristig del			<b>5 013 750</b>	<b>5 036 750</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 898 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	151	2 124
Uppl kostnad Städning entrepr	1 775	1 452
Uppl kostn el	2 450	2 579
Uppl kostnad Värme	25 191	27 311
Uppl kostn räntor	22 879	38 334
Uppl kostn vatten	7 023	11 688
Uppl kostnad Sophämtning	1 905	1 391
Uppl kostnad arvoden	18 000	18 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 656	5 656
Förutbet hyror/avgifter	88 586	78 848
<b>Summa</b>	<b>173 616</b>	<b>187 383</b>

#### **NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 200 000	8 200 000

#### **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Extraamortering av lån på 1 miljon kronor i början av januari 2026. Parkeringar höjning 2,5% från 2026-01-01 (retroaktivt för januari i februari) I övrigt har endast löpande underhåll skett.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Göteborg

---

Malena Johansson  
Ordförande

---

Josefine Löfvall  
Styrelseledamot

---

Nils Filip Åvall  
Styrelseledamot

---

Susanne Ekström  
Styrelseledamot

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

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 17:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 15:50

**DOCUMENT ID:**

HJbdqjFfnWg

**ENVELOPE ID:**

SkwciFfhWe-HJbdqjFfnWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vidblicksgatan 3, 769618-0160 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

9599a51bb7418a90baf2bc6aed74696d673ba21e0c522f64587aec8b39844f93cd258eb45d29782a2f3b325aa17dec35c8a55c25677f5f86da0b5da4d4a681cc

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
1. MALENA JOHANSSON brfvidblicksgatan3@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:44 07.04.2026 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.202.43
2. KARIN LINNÉA JOSEFINE LÖFVALL josefine.lofvall@telia.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:36 08.04.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.44.156
3. SUSANNE BRITT EKSTRÖM suek071@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:39 08.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.35.210
4. Nils Filip Åvall Filip.avall@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:18 08.04.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.123.99
5. JOEL ERIXON Joel@bggaudit.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:26 08.04.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.237

\* 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 Vidblicksgatan 3  
Org.nr. 769618-0160

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidblicksgatan 3 för år 2025.

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 2025 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 2025 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 17:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 15:50

**DOCUMENT ID:**

r1u9jFM2Ze

**ENVELOPE ID:**

ryeDqoYGnZe-r1u9jFM2Ze

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vidblicksgatan 3 - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b1c5e210cb9e18f0beb3b69ff0fcbcc61a6adcbf65388ba  
de6ca4d97184a0a0de060538af374d4867d0fdc6addd32

4b43e7dc58925042274f031d89a0a107075

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	08.04.2026 17:25	eID	Swedish BankID
Joel@gbgaudit.se	Authenticated	08.04.2026 17:24	Low	IP: 104.28.45.51

\* 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



PAeS  
sealed