



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskebäck Utsikten

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-10 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
26% av Fiskebäck GA:78	2014	GÖTEBORG
FISKEBÄCK 756:473	2012	GÖTEBORG

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 3 314 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 519 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Strandberg	Styrelseledamot
Anette Holm	Styrelseledamot
Katalin Löfström	Styrelseledamot
Jens Undall-Behrend	Ordförande
Christian Hallbjörner	Suppleant

Valberedning

Lena Hultman Ann Kärnefelt

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsen

Revisorer

Agneta Björklund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Reparation av 3 st. lgh. Hällef Lundregatan 24
Inköp och installation av hjärtstartare Hällef Lundregatan 24
Rengöring ventilationskanaler
- 2024** ● Byte av armaturer till led-armaturer i garage och förråd
Byte av vanliga lysrör till led-rör i garage
- 2025** ● Fortsättning byte av armaturer till led-armaturer i garage och förråd
Byte från 2/3 G till 4 G telefon i hissarna
Installation av magnetfilter i värmesystemet VS01 för bergvärmepump i alla hus
Installation av pleid för styrning av trapp-belysning
Byte av 2 st cirkulationspumpar (YONOS)
Byte av DUC (datoriserad undercentral)

Planerade underhåll

- 2026**
- Byta golvbrunn av gjutjärn
 - Måla/laga pelare i garage 24-28
 - Reparationsarbeten gällande rostiga plåtar
 - Måla linjemarkering p-platser 24-28
 - Dammbindning betonggolv garage
 - Byte av bergvärmepump nr 1
- 2027**
- Måla/laga pelare i garage 22
 - Måla linjemarkering p-platser 22
 - Slipa och behandla handledare/postbox/bänk i trä
 - Bättringsmåla väggar i trapphus 22
 - Ev. kommer reparationsarbeten fortsätta gällande rostiga plåtar
 - Byte av bergvärmepump nr 2
- 2028**
- Spola avloppsstammar/avloppsrör
 - Byta avloppspump
 - Bättringsmåla väggar i trapphus 24-26
 - Renovera hissar 24-28
 - Byte av bergvärmepump nr 3

Avtal med leverantörer

Besiktning dörrautomatik	Work in Motion
Brand besiktning	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-abonnemang	Göteborg Energi
Hissar	Kone-hiss
Kontroll hissar och garageportar	Kiwa
OVK	Ren Ventteknik
Portar	Hörmann
Teknik i pannrum	INU
Teknisk förvaltning	SBC
TV/data	Telenor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ruska Samfällighetsförening, med en andel på 26%.

Samfälligheten förvaltar miljöhus, föreningslokal, grovtvättstuga, gästlägenhet, sopsugsanläggning, oljeavskiljare, parkering och gator.

Övrig verksamhetsinformation

Årligen utförs brandöversyn och hissbesiktning. Vart annat år genomförs besiktning av motordrivna portar. OVK besiktning genomförs vart tredje år (2025, 2028) Ventilationsrengöring genomförs vart 8 år (2028)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna justerades 2026-01-01 med 3%.

Ett av föreningens lån har under året lagts om.

På grund av ränteläget har kostnaderna för ränta ökat.

Då vi arbetar med energibesparande åtgärder har värmen sänkts i gemensamma utrymmen. I trapphusen är ljusregleringen justerad.

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

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal om bredband och TV med Telenor. Två medlemmar i föreningen har hjälpt medlemmarna att komma igång med detta.

Övriga uppgifter

Under 2025 har en ny underhållsplan upprättats av SBC.

Skadegörelse i garaget Hälleflundregatan 24-28 skedde söndagen den 7 december 2025. Obehöriga tog sig in i garaget under husen och brandsläckare utlöstes över de bilar som stod parkerade i garaget samt i trapphuset till entrén nr i 26. Därefter monterades det upp kameraövervakning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse men inflyttning var 2026.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 993 856	2 731 977	2 625 130	2 452 915
Resultat efter fin. poster	-381 777	-255 008	-485 271	1 360 382
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	4 579 696	4 198 942	3 748 942	1 756 695
Taxeringsvärde	99 853 000	106 666 860	106 666 860	106 666 860
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	714	683	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	86,7	85,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 863	7 991	8 111	8 238
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 766	5 860	5 948	6 036
Sparande / kvm totalyta, kr	180	189	134	565
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	101	78	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	15	15	13	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	105	116	91	72
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	1,96	1,77	-
Räntekänslighet (%)	10,03	11,18	11,87	-

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	156 920 000	-	-	156 920 000
Fond, yttre underhåll	4 198 942	-69 246	450 000	4 579 696
Balanserat resultat	-7 087 921	-185 762	-450 000	-7 723 683
Årets resultat	-255 008	255 008	-381 777	-381 777
Eget kapital	153 776 013	0	-381 777	153 394 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 273 683
Årets resultat	-381 777
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 000
Totalt	-8 105 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	188 947
Balanseras i ny räkning	-7 916 512

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 993 855	2 731 977
Övriga rörelseintäkter	3	200	400
Summa rörelseintäkter		2 994 055	2 732 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 530 758	-1 351 228
Övriga externa kostnader	9	-99 444	-103 241
Personalkostnader	10	-164 738	-143 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 028	-1 013 028
Summa rörelsekostnader		-2 807 968	-2 610 581
RÖRELSERESULTAT		186 088	121 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94 806	145 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-662 670	-522 480
Summa finansiella poster		-567 864	-376 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 777	-255 008
ÅRETS RESULTAT		-381 777	-255 008

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	174 193 102	175 206 130
Summa materiella anläggningstillgångar		174 193 102	175 206 130
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	26 000	26 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	26 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 219 102	175 232 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 949
Övriga fordringar	14	1 515 740	1 397 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 061	37 606
Summa kortfristiga fordringar		1 570 801	1 446 469
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 084 769	3 991 100
Summa kassa och bank		4 084 769	3 991 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 655 569	5 437 569
SUMMA TILLGÅNGAR		179 874 672	180 669 699

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 920 000	156 920 000
Fond för yttre underhåll		4 579 696	4 198 942
Summa bundet eget kapital		161 499 696	161 118 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 723 683	-7 087 921
Årets resultat		-381 777	-255 008
Summa fritt eget kapital		-8 105 459	-7 342 929
SUMMA EGET KAPITAL		153 394 237	153 776 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 821 090	17 118 970
Summa långfristiga skulder		16 821 090	17 118 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 237 080	9 361 990
Leverantörsskulder		102 534	115 529
Skatteskulder		2 417	556
Övriga kortfristiga skulder		1 697	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	315 617	296 641
Summa kortfristiga skulder		9 659 345	9 774 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 874 672	180 669 699

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	186 088	121 796
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 013 028	1 013 028
	1 199 116	1 134 824
Erhållen ränta	102 270	141 687
Erlagd ränta	-662 670	-522 480
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638 716	754 031
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 317	-40 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 539	8 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	643 938	722 373
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-422 790	-397 760
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-422 790	-397 760
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 148	324 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 364 713	5 040 100
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 585 861	5 364 713

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fiskebäck Utsikten 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.

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	0,83 - 10,00 %
---------	----------------

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

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	2 427 540	2 206 776
Hysesintäkter garage	308 880	304 200
Hysesintäkter förråd	23 040	23 040
Hysesintäkter övr objekt	780	5 200
Intäkter kabel-TV	96 180	88 200
Vatten	0	1 303
Vatten, moms	2 981	-910
Kallvatten, moms	33 600	33 600
Varmvatten, moms	39 900	39 900
El, moms	9 779	0
Elintäkter laddstolpe moms	28 628	20 705
Parkering	18 820	2 039
Nycklar/lås vidarefakturering	0	2 336
Pantsättningsavgift	2 352	573
Överlåtelseavgift	0	4 179
Administrativ avgift	1 372	833
Öres- och kronutjämning	4	3
Summa	2 993 855	2 731 977

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	200	400
Summa	200	400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	72 136	102 727
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 458	1 794
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 463
Larm och bevakning	34 004	0
Städning enligt avtal	62 645	52 396
Städning utöver avtal	3 500	5 875
Besiktningar	56 200	0
Hissbesiktning	5 500	5 320
Brandskydd	16 397	19 871
Gårdkostnader	5 651	6 274
Gemensamma utrymmen	2 484	0
Garage/parkering	0	5 360
Snöröjning/sandning	3 829	16 722
Serviceavtal	69 201	53 543
Förbrukningsmaterial	1 224	32 986
Summa	345 229	309 330

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 776	16 135
Trapphus/port/entr	0	1 794
Dörrar och lås/porttele	4 786	2 660
VVS	62 672	17 298
Värmeanläggning/undercentral	21 355	10 189
Ventilation	12 509	0
Elinstallationer	23 721	10 778
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 913	0
Hissar	9 599	15 431
Garage/parkering	7 151	22 955
Skador/klotter/skadegörelse	5 963	0
Summa	162 445	97 241

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	5 891
Värmeanläggning	162 697	8 355
Ventilation	19 375	0
Elinstallationer	6 875	0
Hiss	0	55 000
Summa	188 947	69 246

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	404 148	455 316
Vatten	68 314	67 047
Sophämtning/renhållning	75 434	67 633
Summa	547 896	589 996

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 618	85 579
Bredband	106 139	82 270
Samfällighetsavgifter	123 955	102 897
Fastighetsskatt	16 530	14 669
Summa	286 242	285 415

Ny periodiseringsregel enligt K3.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	330
Tele- och datakommunikation	2 727	3 284
Fritids och trivselkostnader	4 976	3 460
Föreningskostnader	0	488
Förvaltningsarvode enl avtal	78 105	84 981
Överlåtelsekostnad	2 058	5 850
Pantsättningskostnad	3 528	860
Administration	2 361	1 589
Konsultkostnader	0	2 400
Bostadsrätterna Sverige	5 320	0
Summa	99 444	103 241

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 296	95 526
Boka om till 6421	16 328	15 921
Arbetsgivaravgifter	34 114	31 637
Summa	164 738	143 084

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	662 669	522 468
Ränta checkräkning	0	12
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	662 670	522 480

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 549 234	186 549 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 549 234	186 549 234
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 343 104	-10 330 076
Årets avskrivning	-1 013 028	-1 013 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 356 132	-11 343 104
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 193 102	175 206 130
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 185 437</i>	<i>65 185 437</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 653 000	76 721 000
Taxeringsvärde mark	21 200 000	29 800 000
Summa	99 853 000	106 521 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	26 000	26 000
Summa	26 000	26 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 042	933
Momsavräkning	0	13 816
Övriga kortfristiga fordringar	13 605	9 551
Transaktionskonto	442 701	303 313
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 515 740	1 397 913

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 597	5 660
Förutbet försäkr premier	32 727	0
Förutbet bredband	10 403	19 148
Upplupna ränteintäkter	5 334	12 798
Summa	55 061	37 606

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-01	3,62 %	8 354 500	8 552 500
Stadshypotek	2028-09-01	2,66 %	8 764 470	8 864 350
Stadshypotek	2026-09-01	2,38 %	8 939 200	9 064 110
Summa			26 058 170	26 480 960
Varav kortfristig del			9 237 080	9 361 990

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 069 370 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 274	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 969	0
Uppl kostn el	42 399	40 561
Uppl kostn vatten	4 269	6 140
Uppl kostnad Sophämtning	7 292	5 235
Förutbet hyror/avgifter	248 414	244 705
Summa	315 617	296 641

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 964 000	29 964 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

År 2026 startade med sträng vinter och flera minusgrader som höll i sig en längre tid. Detta har resulterat i ökade kostnader för el, snöskottning och halkbekämpning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

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

Göteborg

Anette Holm
Styrelseledamot

Elisabeth Strandberg
Styrelseledamot

Jens Undall-Behrend
Ordförande

Katalin Löfström
Styrelseledamot

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

Agneta Björklund
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 21:24

DOCUMENT ID:

r1ZZcCfnZe

ENVELOPE ID:

SJ-W90fh-l-r1ZZcCfnZe

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskebäck Utsikten, 769621-6964 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

c05cf16c28b1edbed573136711d6f297e97ee7e17f825f7aec43e5f9109b90140be7509bb0d2a44536b3bfcf66e549e97c15e9ecef415884b4c0628faf7039d6

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. Katalin Anna Löfström kattutsikt@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:26 07.04.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.40.107
2. JENS GUSTAV UNDALL-B EHREND jensa000001@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:33 07.04.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.209
3. ELISABETH STRANDBER G strandberg.isa@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 05:27 08.04.2026 05:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.19
4. ING-BRITT ANETTE HOL M anette.holm100@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:43 07.04.2026 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.212.196.240
5. AGNETA BIRGITTA CHAR LOTTA BJÖRKLUND bjorklund.agneta@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:48 09.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.105.76

* 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 årsmötet i Brf Fiskebäck Utsikten, org nr 769621-6964

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Fiskebäck Utsikten för år 2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt styrelsens förslag till resultatdisposition godkänns

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västra Frölunda april 2026

av föreningen vald revisor

Agneta Björklund



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 21:24

DOCUMENT ID:

Hkfb5CznWI

ENVELOPE ID:

SybZq0Mh-x-Hkfb5CznWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse, Brf Utsikten 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

560003857c4fbda83ac65e8421dbfc9abbbc9b5cf07660
41d294420a934c1436614e79fc8465ddf83a4e9c9b0730
d935ebe4e313de87c2d3875905794d615b0f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA BIRGITTA CHAR LOTTA BJÖRKLUND	Signed	09.04.2026 14:45	eID	Swedish BankID
bjorklund.agneta@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 14:45	Low	IP: 83.226.105.76

* 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

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

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