

Årsredovisning 2025

Brf Visan i Västra Eriksberg

769620-6551



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Visan i Västra Eriksberg

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 2009-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 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
Sannegården 77:1	2010	Göteborg
Sannegården 77:2	2025	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 126 bostadsrätter om totalt 7 532 kvm. Byggnadernas totalyta är 8832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrietta Ohlsén	Ordförande
Gorgin Shoai	Kassör
Kristoffer Kirkerud	Ledamot
Michael Ambjörnsson	Ledamot
Peter Linderöth	Ledamot
Björn Wrandel	Suppleant
Toni Koutonen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Kristofersson Auktoriserad revisor Göteborgs Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16. Av anledning av antagande till nya stadgar anpassade till gällande lagstiftning samt förslag för justering av styrelsearvodet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av värmepump samt ombyggnad av värmesystemet
Linjemarkering garage
Borttagning av rödalger på husfasad
- 2024** ● Byte av motorer samt frånluftsmotorer
Energideklaration - var 10e år
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) - var 6e år
Byte av luftfilter i föreningens lägenheter
- 2025** ● Byte av kanalfläktar och fläktmotorer
Rengöring av ventilationskanaler Sannegården 77:1 samt Sannegården 77:2
Periodisk läcksökning genomförts av certifierat företag
Service garageport
Radonmätning i fastigheten Sannegården 77:2

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av dörrparti entré i syfte att bibehålla fastighetens funktion, säkerhet och tekniska skick.
Utbyte av lysrörsenheter, armaturer till LED belysning i samtliga 11 hissar
Underhållsspolning Stamspolning avloppssystem
Fasad tvätt Borttagning av rödalger på husfasad
Radonmätning i fastigheten Sannegården 77:1
Åtgärd av vattenskada i tre av föreningens lägenheter
Åtgärd av vattenansamling i garage
Byte av luftfilter i föreningens lägenheter
Åtgärd av avlopp i en av föreningens lägenheter
Byte av tryckhållningssystem VÅ01-EXP
- 2027** ● Byte av garageport
Byte termostatventiler radiatorer inkl. justering
Byte/renovering av lekplatsen/ lekredskap
- 2029** ● Periodisk läcksökning genomförs av certifierat företag
- 2030** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) - var 6e år
Rengöring av ventilationskanaler
Underhållsspolning Stamspolning avloppssystem
Yttertak, skärmtak od

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fjärravläsning av varmvatten avläsning IMD	Brunata
Hissar, Garageport	KONE AB
Laddparkssupport	Caiflow AB
Nät och Elhandel	Göteborg Energi
Porttelefoni & RFID system	Safeteam
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
TV & Bredband	Telia
Värme och ventilation	Aps Drift & Underhåll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergplatåns Parkerings Samfällighetsförening, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar eriksbergplatåns Parkeringssamfällighetsförening och Eriksbergs Samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av den mark som ingår i respektive samfällighetsområde. Sopsugsanläggningen förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening. Brf Visans andelstal i samfälligheten uppgår till 1,818 %. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen av samfälligheterna utförs av GUAB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet. Sådan upplåtelse av mark sker genom särskilt nyttjanderättsavtal.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning samt för att säkerställa en långsiktig hållbar utveckling av fastigheterna och föreningens ekonomi. I styrelsens uppdrag ingår att planera, genomföra och följa upp underhållsåtgärder samt att fastställa årsavgifter och budget.

Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader samt finansiera framtida underhåll och investeringar. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för avgiftsnivå och ekonomisk planering. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med beaktande av föreningens underhållsplan och bedömda framtida åtgärdsbehov.

Större underhållsåtgärder och investeringar kan vid behov finansieras genom nyupplåning. Föreningen tillämpar självkostnadsprincipen, vilket innebär att resultatet kan variera mellan åren beroende på genomförda underhållsåtgärder och investeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året fortsatt processen med fusionen med grannföreningen Brf Sången i Västra Eriksberg (org.nr 769622-0537), i enlighet med beslut fattat vid föreningsstämman 2023. I mars 2025 utfärdades kallelse på okända borgenärer och fusionen kunde därefter genomföras. Nytt registreringsbevis för Brf Visan (org.nr 769620-6551) utfärdades av Bolagsverket den 2 juni 2025. Efter fusionen omfattar föreningen 126 bostadsrätter samt fastigheterna Sannegården 77:1 och Sannegården 77:2.

Den 23 december 2025 inträffade en omfattande vattenskada som berörde två bostadsrättslägenheter. Skadan medför kostnader för sanering och återställning. Skadeärendet har anmälts till föreningens försäkringsbolag och hanteras i samarbete med extern skadeentreprenör. Vid räkenskapsårets utgång pågick fortfarande besiktningar och dokumentation inför kommande åtgärdsarbeten. Den slutliga kostnaden samt storleken på försäkringsersättningen var vid bokslutstillfället ännu inte fastställda. Föreningens resultat belastas av självrisk samt eventuella kostnader som inte ersätts av försäkringen.

Under räkenskapsåret beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 4 %, vilken trädde i kraft den 1 januari 2026.

Kommentar till årets resultat. Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet har påverkats av kostnader kopplade till underhåll, samt kostnader i samband med fusionen, såsom juridisk rådgivning, administrativa avgifter och avveckling av dubbla leverantörsavtal. Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att fullfölja sina långsiktiga ekonomiska åtaganden, inklusive amorteringar, planerat underhåll och löpande drift. Bedömningen baseras på föreningens kassaflöde, genomförd avgiftsjustering, omförhandlade lånevillkor samt den långsiktiga underhållsplanen. Styrelsen följer utvecklingen löpande och vidtar vid behov åtgärder.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera avtalsförändringar, huvudsakligen till följd av fusionen mellan Brf Visan och Brf Sången. I samband med fusionen har styrelsen sett över föreningens avtal i syfte att harmonisera leverantörer, villkor och system inom den sammanslagna föreningen.

Som en del av detta arbete har laddsystemet Compleo migrerats till Caiflow. Miljöteknik, tidigare leverantör av laddboxar i Brf Sången, har samtidigt överförts till samma plattform. Föreningen har därmed en gemensam systemlösning för laddinfrastruktur och debitering via Virta, vilket har förenklat administrationen och effektiviserat hanteringen.

Föreningen har även tecknat nya eller omförhandlade avtal med flera leverantörer. Avtal har tecknats med KONE avseende hissar och garageport. I samband med detta har föreningen även genomfört inköp och installation av nya nödtelefoner i samtliga hissar. Åtgärden har vidtagits med anledning av avvecklingen av 2G- och 3G-näten. De nya nödtelefonerna är anpassade för 4G och installationen genomfördes under februari 2026.

Vidare har avtal tecknats med Telia avseende TV och bredband. Avtalet omfattar bredband med en hastighet om 300/300 Mbit/s samt möjlighet för medlemmarna att uppdatera nätverksutrustning och digitalboxar i syfte att säkerställa stabil drift och modern teknik för TV och bredband.

Föreningen har även tecknat eller omförhandlat avtal med Göteborgs Energi avseende elnät och elhandel, SBC och Nabo avseende förvaltning och administrativa tjänster samt Trygg-Hansa avseende fastighetsförsäkring. Under året har föreningen även omtecknat avtal med befintlig leverantör av passersystem.

Arbetet med att samordna avtal, system och förvaltningsrutiner fortsätter successivt i syfte att skapa en enhetlig och effektiv förvaltning av föreningens fastigheter.

Övriga uppgifter

Brandskydd: Föreningen bedriver systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i enlighet med gällande lagstiftning. Arbetet omfattar bland annat löpande kvartalsvisa kontroller, dokumentation och uppföljning av brandskyddet i fastigheterna.

Fastighetsunderhåll: Föreningen genomför årligen lekplatsbesiktning samt statusbesiktning av fastigheterna. Besiktningarna utgör en del av den löpande förvaltningen och syftar till att säkerställa säkerhet, identifiera eventuella brister samt skapa underlag för planering av framtida underhållsåtgärder.

Radonmätning: Föreningen genomför radonmätningar i enlighet med gällande rekommendationer för att säkerställa en god inomhusmiljö. Mätning i fastigheten Sannegården 77:2 genomfördes under 2025 i dåvarande Brf Sångens regi. Mätning i fastigheten Sannegården 77:1 slutfördes under första kvartalet 2026.

Stadgeändring: En extra föreningsstämma hölls den 16 oktober 2025, vid vilken ett första beslut fattades om antagande av nya stadgar anpassade till gällande lagstiftning. För att stadgeändringen ska bli giltig krävs ett andra beslut av föreningsstämman, vilket planeras att behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2026, där minst två tredjedelar av de röstande ska bifalla förslaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början för Visan var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 12. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början för Sången var 91 st. Vid räkenskapsårets slut (efter fusion) fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 860 804	2 699 626	2 933 045	2 645 514
Resultat efter fin. poster	-1 984 816	-1 239 217	-242 009	-513 193
Soliditet (%)	78	77	77	78
Yttre fond	4 892 482	2 595 092	2 807 592	2 500 058
Taxeringsvärde	245 563 000	128 540 000	128 540 000	120 379 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	680	685	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	71,2	78,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 133	7 079	7 079	7 081
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 083	6 345	6 345	7 081
Sparande / kvm totalyta, kr	38	-48	224	163
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	30	44	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	91	100	81	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	48	36	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	178	161	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	3,93	2,51	-
Räntekänslighet (%)	11,57	10,42	10,33	-

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 (totalt 300 839 kr) 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet har påverkats av kostnader

kopplade till underhåll, samt kostnader i samband med fusionen, såsom juridisk rådgivning, administrativa avgifter och avveckling av dubbla leverantörsavtal. Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att fullfölja sina långsiktiga ekonomiska åtaganden, inklusive amorteringar, planerat underhåll och löpande drift. Bedömningen baseras på föreningens kassaflöde, genomförd avgiftsjustering, omförhandlade lånevillkor samt den långsiktiga underhållsplanen. Styrelsen följer utvecklingen löpande och vidtar vid behov åtgärder

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	FUSION	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 201 000				60 201 000
Övertagna insatser genom fusion		74 995 000			74 995 000
Upplåtelseavgifter	27 519 000				27 519 000
Övertagna upplåtelseavgifter genom fusion		43 205 000			43 205 000
Fond, yttre underhåll	2 595 092			208 238	2 803 330
Övertagen Fond yttre underhåll genom fusion		2 089 152			2 089 152
Balanserat resultat	-3 345 622		-1 239 217		-4 584 839
Övertaget Balanserat resultat genom fusion		-3 643 450			-3 643 450
Årets resultat	-1 239 217		1 239 217	-1 986 293	-1 986 293
Summering Eget Kapital	85 730 252	116 645 702	0	-1 778 005	200 597 899
Eget kapital	85 730 252		0		85 730 252
Övertaget Eget kapital genom fusion		114 867 647			114 867 647
Totalt Eget Kapital					200 597 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 228 289
Årets resultat	-1 986 293
Totalt	-10 214 583
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	430 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-209 952
Balanseras i ny räkning	-10 434 631
	-10 214 583

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	5 860 804	2 699 626
Övriga rörelseintäkter	3	85 815	154 704
Summa rörelseintäkter		5 946 619	2 854 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 892 936	-1 894 883
Övriga externa kostnader	9	-323 975	-268 664
Personalkostnader	10	-206 802	-75 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 891 092	-958 644
Summa rörelsekostnader		-6 314 805	-3 197 222
RÖRELSERESULTAT		-368 186	-342 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 768	64 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 688 398	-960 598
Summa finansiella poster		-1 616 630	-896 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 984 816	-1 239 217
Skatt		-1 477	0
ÅRETS RESULTAT		-1 986 293	-1 239 217

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	248 562 805	107 208 912
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	9 453	0
Summa materiella anläggningstillgångar		248 572 258	107 208 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		248 572 258	107 208 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 909	36 636
Övriga fordringar	15	1 831 428	1 079 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	283 744	95 330
Summa kortfristiga fordringar		2 142 081	1 211 323
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 325 836	1 325 836
Summa kortfristiga placeringar		1 325 836	1 325 836
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 993 005	1 358 639
Summa kassa och bank		3 993 005	1 358 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 460 922	3 895 798
SUMMA TILLGÅNGAR		256 033 180	111 104 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 920 000	87 720 000
Fond för yttre underhåll		4 892 482	2 595 092
Summa bundet eget kapital		210 812 482	90 315 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 228 289	-3 345 622
Årets resultat		-1 986 293	-1 239 217
Summa fritt eget kapital		-10 214 583	-4 584 840
SUMMA EGET KAPITAL		200 597 899	85 730 252
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	53 722 658	24 428 022
Leverantörsskulder		246 752	44 643
Skatteskulder		456 077	269 098
Övriga kortfristiga skulder		36 811	1 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	972 983	630 856
Summa kortfristiga skulder		55 435 281	25 374 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 033 180	111 104 710

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-368 186	-342 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 891 092	958 644
Nedskrivningar	0	-2 564
	1 522 906	613 188
Erhållen ränta	71 768	96 727
Erlagd ränta	-1 795 355	-1 011 404
Betald inkomstskatt	-1 477	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-202 158	-301 489
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 640	201 438
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	644 298	-225 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 500	-325 400
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	3 108 051	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 108 051	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	29 294 636
Amortering av lån	0	-29 294 636
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 378 551	-325 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 437 341	2 762 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 815 893	2 437 341

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 - 1,00 %
Fastighetsförbättringar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 640 412	2 127 756
Samfällighetsavgift	77 205	0
Hysesintäkter, p-platser	557 767	326 411
Kabel-TV/Bredband	382 200	198 240
Vatten	138 086	18 952
El	0	8 248
Laddbox	38 274	7 602
Övriga intäkter	26 860	12 417
Summa	5 860 804	2 699 626

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	0
Övriga intäkter	81 483	116 121
Försäkringsersättning	0	38 583
Ersättn.fr.försäkr.bolag	4 336	0
Summa	85 815	154 704

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	319 634	82 382
Besiktning och service	342 874	319 854
Städning	127 306	45 862
Trädgårdsarbete	6 588	14 254
Snöskottning	13 978	20 483
Övrigt	16 306	1 150
Summa	826 686	483 985

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	5 146
Bostäder VVS	8 625	4 875
Soprum/miljöanläggning	1 315	3 508
Dörrar och lås/porttele	42 357	46 926
VA	16 065	2 633
Värme	0	1 506
Ventilation	12 819	38 500
El	21 656	819
Hissar	173 301	619
Gård/markytor	0	9 283
Försäkringsärende/vattenskada	0	41 006
Temp. rep und eller projekt	0	37 375
Summa	276 137	192 195

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	13 334
Övriga gemensamma utrymmen	0	67 045
Värme	0	16 663
Ventilation	421 915	0
Balkonger	8 858	0
Summa	430 773	97 042

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	193 801	112 801
Uppvärmning	805 357	383 865
Vatten	300 839	183 709
Sophämtning	12 485	4 650
Summa	1 312 482	685 026

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 574	42 824
Bredband/Kabel-TV	465 432	211 506
Arvode teknisk förvaltning	6 471	3 118
Samfällighet	206 561	72 510
Fastighetsskatt	233 820	106 677
Summa	1 046 858	436 635

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	89 732	51 421
Förbrukningsmaterial	0	898
Programvaror	98	0
Datakommunikation	13 761	8 416
Juridiska kostnader	0	70 653
Revisionsarvoden	49 688	24 094
Ekonomisk förvaltning	163 510	112 443
Konsultkostnader	2 988	0
Bankkostnader	4 198	740
Summa	323 975	268 664

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	166 400	60 000
Sociala avgifter	40 402	15 031
Summa	206 802	75 031

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 674 372	960 325
Övriga räntekostnader	14 026	273
Summa	1 688 398	960 598

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 111 487	118 111 487
Årets anskaffning genom fusion	153 700 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	271 811 487	118 111 487
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 902 575	-9 943 931
Akkumulerade övertagna avskrivningar genom fusion	-10 455 015	0
Årets avskrivning	-1 891 092	-958 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 248 682	-10 902 575
Utgående restvärde enligt plan	248 562 805	107 208 912
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 250 000</i>	<i>23 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 536 000	85 540 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	43 000 000
Summa	243 536 000	128 540 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 153	12 153
Övertagna tillgångar genom fusion	12 153	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 306	12 153
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 153	-12 153
Övertagna avskrivningar genom fusion	-12 153	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 306	-12 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Övertagna projekt genom fusion	9 453	0
Summa pågående arbeten	9 453	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	-183	655
Övriga fordringar	8 723	0
Nabo Klientmedelskonto	1 403 994	648 598
Borgo	418 895	430 104
Summa	1 831 428	1 079 357

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 139	50 384
Försäkringspremier	67 371	21 411
Kabel-TV	35 810	0
Bredband	61 828	1 660
Förvaltning	60 596	21 875
Summa	283 744	95 330

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	1 325 836	1 325 836
Summa	1 325 836	1 325 836

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	2,65 %	8 006 084	8 006 084
Stadshypotek	2026-01-02	2,65 %	7 996 250	7 996 250
Stadshypotek	2026-01-02	2,65 %	8 425 688	8 425 688
Stadshypotek	2026-01-30	2,80 %	9 730 597	0
Stadshypotek	2026-01-30	2,80 %	9 679 039	0
Stadshypotek	2026-01-30	2,80 %	9 885 000	0
Summa			53 722 658	24 428 022
Varav kortfristig del			53 722 658	24 428 022

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 722 658 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 714	0
El	32 659	33 945
Uppvärmning	209 893	166 681
Utgiftsräntor	253 572	146 615
Vatten	28 362	69 980
Uppkost förvaltning	-11 490	0
Förutbetalda avgifter/hyror	458 273	213 635
Summa	972 983	630 856

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 780 000	30 280 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång, i samband med att föreningens lån hos Handelsbanken förföll under perioden januari–mars 2026, har låneportföljen setts över och omförhandlats. Fem lån har omtecknats, varav två bundits med fast ränta i tio år, ett i fem år, ett i tre år och ett i två år. Ett lån kvarstår med rörlig ränta. Efter räkenskapsårets utgång har föreningen införskaffat en ny digital underhållsplan via SBC, tillgänglig genom plattformen Planima. Syftet är att säkerställa en långsiktig och strukturerad planering av föreningens framtida underhåll. Vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande pågår fortfarande arbetet med att sammanställa och kvalitetssäkra planen. De åtgärder och tidpunkter som anges för kommande år är därför preliminära och kan komma att justeras i takt med att planen färdigställs. I samband med arbetet med den nya underhållsplanen har en takbesiktning genomförts i syfte att bedöma takets skick och identifiera eventuella framtida underhållsbehov. Under januari–februari 2026 genomfördes en planerad underhållsspolning av avloppsstammarna i fastigheterna i enlighet med föreningens underhållsplan. I samband med arbetet identifierades en avvikelse i en lägenhet. Enligt entreprenörens preliminära bedömning kan detta vara relaterat till lutningen på ett röravsnitt i kombination med belastning från ovanliggande lägenheter. Styrelsen utreder frågan vidare i dialog med entreprenör och berörd part för att bedöma behov och eventuell framtida åtgärd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Göteborg

Henrietta Ohlsén
Ordförande

Gorgin Shoai
Kassör

Kristoffer Kirkerud
Ledamot

Michael Ambjörnsson
Ledamot

Peter Linderöth
Ledamot

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

Göteborgs Revison
Niclas Kristofersson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 16:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2026 16:11

DOCUMENT ID:

rycqfq21zg

ENVELOPE ID:

rkccfqhkMe-rycqfq21zg

DOCUMENT NAME:

Brf Visan i Västra Eriksberg, 769620-6551 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

7a245a3ce8fa9554f466ba24c6cf28c0a48fce8685b50f3384d65f1af0e226721e8109d1858fdb345ad38eda4532ffb0d082319466b50038821b352cb6b2699c

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. GORGIN SHOAI gorgin@brfvisan.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:13 21.05.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.114.98
2. Bo Michael Leonard Ambjörnsson michael@brfvisan.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:13 21.05.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.2
3. HENRIETTA OHLSEN henrietta@brfvisan.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:16 21.05.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.56.236
4. PETER LINDEROTH peter@brfvisan.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:17 21.05.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.56.236
5. Kristoffer Erik Kirkerud kristoffer@brfvisan.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:31 21.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 193.138.218.212
6. NICLAS KRISTOFERSON niclas.kristoferson@goteborgsrevision.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:33 21.05.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.243.199

* 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