

Brf Vidablick
org nr 716406-1454

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vidablick i Simrishamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-01. I stämman deltog 22 st, varav 15 var röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastigheter ^{Utsikten 1} i Simrishamn byggdes 1979-1981.

På fastigheten finns 3 bostadshus med adresserna Lundegatan 3,5 och 7.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes vid olika tillfällen under 2024⁵.

Flerårsöversikt

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsättning tkr	2 704	2 632	2 459
Rörelseresultat tkr	703	863	602
Res efter finansiella poster tkr	324	475	348
Balansomslutning tkr	13 518	14 344	14 139

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Renovering av gaveln huskropp 7. Endast vanligt löpande underhåll har skett under året.

Avgifter och hyror

Månadsavgiften höjdes med 2% från den 1/1-2025

Avsägelse

Inga avsägelse från styrelsen har skett under året.

Ägarförhållanden och medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Under året har lägenhetsöverlåtelser skett: lgh 1, 12, 14.

Styrelse samt suppleanter

Karin Sigvardsdotter	Ordförande
John Mogensen	Vice ordförande
Bo Carlheim-Müller	Ledamot
Fredrik Nilsson	Ledamot
Estelle Olsen	Ledamot
Leif Hanson	Suppleant
Magnus Dahlgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karin Sigvardsdotter, Bo Carlheim-Müller.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten, varav 1 föreningsstämma samt 4 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Karin Sigvardsdotter och Helene McNeilis (som extern firmatecknare). Firma tecknas av 2 i förening.

Attestberättigade har varit Helene McNeilis.

Vicevärd och anställda

Vicevärd och fastighetsskötare har varit CWK Mark & Fastighets AB (Christer Nilsson).

Revisor

Revisor har varit Bertil Hansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av stämman.

Göran Ek, Monika Svensson

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har stabil ekonomi. Framtiden ter sig ljus för föreningen vad avser skicket på byggnaderna och föreningen som helhet. Man får dock räkna med avgiftshöjningar årligen för att fylla på "kassakistan", för att möta framtida prisökningar. Kostnaderna kommer att öka i och med K3 som införs 2026.

Framtida underhåll

För närvarande, vanligt löpande underhåll.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst	324 107,34
Avs yttre fond	- 200 000,00
Yttre fond	978 582,01
Balanserad vinst/förlust	<u>2 042 068,84</u>
Summa:	3 144 758,19

Disponeras så att det i ny räkning överföres 3 144 758,19.

Föreningens resultat och ställning i övrigt, framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisnings-och värderingsprinciper

Fastigheter

Avskrivning sker med 1% per år på anskaffningsvärdet.

ROT-arbeten

Avskrivning sker med 5 % per år gällande inventarier och markanläggning.

Fordringar

Fordringarna har upptagits till det belopp med vilket de förväntas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Underhållsplan

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med **200 000 kr**.

Nyckeltal:

Belåningsgrad: 3 045 kr/kvm (skulder delat med yta för 32 lägenheter). Bör hålla sig mellan 0-12 000 kr/kvm.

Kassaflöde: se bilaga 1

Årsavgifter/kvm: Årsavgiften/kvm är i snitt 787 kr/kvm.

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna: 96%

Skuldsättning/kvm: 3 045 kr/kvm.

Sparande/kvm under året: 51,50 kr/kvm.

Räntekänslighet: Vid en höjning av låneräntan med 1%, krävs en höjning av månadsavgifterna med 3,87%. (Räntebärande skulder dividerat med intäkterna från månadsavgifterna.

Upplysning enligt **BFNAR 2023:1**

te

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Vidablick i Simrishamn
org nr 716406-1454

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Vidablick i Simrishamn för räkenskapsåret 2025.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

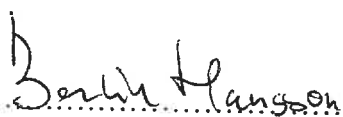
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den 27² 2026


.....Berthel Hanson.....

Brf Vidablick
716406-1454

Resultaträkning

Räkenskapsårets början: 2025-01-01

Hela företaget

Period: 2025-01-01--2025-12-31

	NOT	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning	1	2 704 587,92	2 631 705,40
Summa intäkter		2 704 587,92	2 631 705,40
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 727 735,91	-1 540 081,58
Fastighetsskatt		-95 484,00	-50 848,00
Avskrivningar	3	-178 105,28	-178 105,26
Summa kostnader		-2 001 325,19	-1 769 034,86
Bruttoresultat		703 262,73	862 670,54
Rörelseresultat		703 262,73	862 670,54
Finansiella poster			
Räntekostnader/ränte intäkter	4	379 276,39	387 767,12
		-121,00	-734,00
Summa:		379 155,39	387 033,12
Res efter finansiella poster		324 107,34	475 637,42
Årets resultat		324 107,34	475 637,42

h

Brf Vidablick
716406-1454

Balansräkning

Räkenskapsårets början: 2025-01-01

Hela företaget

Period: 2025-01-01--2025-01-31

	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anl tillgångar</u>			
Byggnader, mark och	3,5	12 830 342,08	13 008 447,36
markanläggningar		12 830 342,08	13 008 447,36
Summa anl tillgångar		12 830 342,08	13 008 447,36
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övr kortfr fordringar	6	49 670,00	893,00
Förutbet kostn/	7	95 224,00	99 805,67
upplupna intäkter		144 894,00	100 698,67
Kassa/Bank	8	543 057,67	1 235 306,72
Summa oms tillgångar		543 057,67	1 235 306,72
SUMMA TILL- GÅNGAR		13 518 293,85	14 344 452,75

h

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	NOT	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	10	111 200,00	111 200,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust	10	2 042 068,84	1 967 780,30
Fond yttre u-håll	9	978 582,01	1 435 838,25
Årets resultat	10	124 107,34	175 637,42
		3 144 758,19	3 579 255,97
Summa eget kapital		3 255 958,19	3 690 455,97
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinst	12	9 992 584,00	10 185 408,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		59 992,00	278 730,00
Uppl kostn och	11	209 759,66	189 858,78
förutbet intäkter		269 751,66	468 588,78
Summa skulder		10 262 335,66	10 653 996,78
SUMMA SKULDER OCH EGET KAP		13 518 293,85	14 344 452,75

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter för skuld i kreditinstitut**

Pantbrev i fastighet	11 835 000,00	11 835 000,00
----------------------	---------------	---------------

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	2 582 664,00	2 544 497,00
	Kabel-TV	72 765,00	72 765,00
	Parkeringsplatser	14 400,00	14 400,00
	Övr. intäkter	0,00	45,00
	Åb Telia	30 236,95	
	Återbäring	4 522,00	
	Öresutjämning	-0,03	-1,60
	Summa:	2 704 587,92	2 631 705,40

Not 2	Drift	2025	2024
	Fastighetsskötsel	398 579,00	301 936,50
	Inköp material	52 140,25	0,00
	Rep/underhåll	46 156,75	139 337,00
	Snöröjning/sandning	13 733,75	46 656,25
	Trädgårdsskötsel	104 780,02	145 739,81
	Vvb-arbete	28 135,00	23 061,00
	VVS-arb bostäder	15 712,59	7 498,00
	VVS-arb fastighet	1 914,00	2 404,00
	El-arb bostäder	17 491,00	3 610,00
	El-arb fastighet	19 853,00	18 606,00
	Låsarbete/material	0,00	5 363,00
	Reparation läcka	7 748,00	2 717,00
	Spolning stammar	25 052,25	13 560,50
	Fastighetsel	73 846,00	77 133,00
	Rep skada/försäkring	8 270,00	0,00
	Kabel-TV löpande	121 112,00	120 976,00
	Hyra bilplatser	16 800,00	16 800,00
	VA salttabletter	8 046,25	15 825,00
	VA	163 680,00	83 947,00
	Renhållning	15 001,75	15 658,75
	Sophämtning	45 705,00	45 794,00
	Fastighetsförsäkring	45 651,00	42 648,00
	Fågelsäkring	34 888,00	45 320,00
	Rättsanering	25 563,00	20 875,00
	Hyra arb maskiner	70 781,25	68 000,75
	Vika Arkitekt	0,00	30 000,00
	Förbrukningsinventarier	10 286,00	7 509,00
	Förbrukningsmaterial	-1 833,00	40 369,00
	Avg bankgirot	795,60	933,00
	Bankkostnader	1 900,00	1 250,00
	Förvaltningskostn.	62 270,00	57 480,00
	Övr. förvaltningskost	17 330,00	15 673,50
	Revisorsarvode	17 000,00	17 575,00
	Övr externa kostnader	49 446,00	0,00
	Övrigt fastighet	138 674,00	29 809,75
	Styrelsearvoden	21 600,00	29 300,00
	Lön samt ersättningar	36 308,44	30 431,25
	soc avgifter, pensioner	5 784,48	5 627,52
	och löneskatt	7 534,53	10 657,00
	Summa:	1 727 735,91	1 540 081,58

4

Not 3	Avskrivningar	2025	2024
	Byggnader	162 681,28	162 681,26
	Markanläggning	15 424,00	15 424,00
	Summa:	178 105,28	178 105,26

Not 4	Ränteintäkter	2025	2024
	Ränteintäkter SKV	121,00	734,00

Not 4	Räntekostnader	2025	2024
	Räntekostnader	369 148,87	387 497,12
	Övr finansiella kost	10 127,52	270,00
	Summa:	379 155,39	387 767,12

Not 5	Materiella anl tillg	2025	2024
--------------	-----------------------------	-------------	-------------

Byggnader och mark

Byggnad	10 673 100,00	10 673 100,00
Fastigh förbättring	1 799 902,50	1 799 902,50
Mark	186 900,00	186 900,00
Markanläggning	308 478,00	308 478,00
Fönster	3 795 126,00	3 795 126,00
Utgående ackum. anskaffningsvärden	16 763 506,50	16 763 506,50

Ing avskrivn byggnad	-2 672 343,14	-2 509 661,86
Ing avskr fastigh- förbättringar	-818 416,00	-818 416,00
Ing avskr markanl	-264 300,00	-248 876,00
Årets avskrivningar	-178 105,28	-178 105,26
Utg ackumulerade avskr	-3 933 164,42	-3 755 059,14

Utgående planenligt restvärde	12 830 342,08	13 008 447,36
--	----------------------	----------------------

Bokf värden byggnad	12 643 442,08	12 821 547,36
Bokf värden mark	186 900,00	186 900,00

4

Not 6	Övriga fordringar	2025	2024
	Kundfordran	31 057,10	0,00
	Avgiftsfordran	0,00	189,00
	Övr fordran	17 629,00	0,00
	Skattekontot	984,00	704,00
	Summa:	49 670,00	893,00

Not 7	Förutbet kostnader/ upplupna intäkter	2025	2024
	Räntor	0,00	13 584,67
	Länsförsäkringar	47 193,00	45 651,00
	Handelsbanken	0,00	1 900,00
	Budget	3 766,00	0,00
	Brf Nedjan	0,00	16 800,00
	Admin+budget+bokslut 2026	36 765,00	
	Bokslut	7 500,00	7 500,00
	Helmar Konsult	0,00	14 370,00
	Summa:	95 224,00	99 805,67

Not 8	Kassa/Bank	2025	2024
	Skurups Spb	1 737,70	1 737,70
	Handelsbanken	541 319,97	1 132 220,14
	Övr likvida medel	0,00	101 348,88
	Summa:	543 057,67	1 235 306,72

Not 9	Fond yttre u-håll	2025	2024
	Ingående balans	1 435 838,25	1 267 846,25
	Avsättning enligt underhållsplan	200 000,00	300 000,00
	Uttag yttre fond	-657 256,24	-132 008,00
		978 582,01	1 435 838,25

Not 10 Förändr av Eget Kapital

	Insatser	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	111 200,00	1 866 431,42	175 637,42
Vinstdisp enl stämme- beslut		175 637,42	-175 637,42
Årets resultat			124 107,34
Belopp vid årets slut	111 200,00	2 042 068,84	

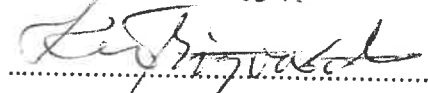
h

Not 11 Kortfristiga skulder	2025	2024
F-avgift	7 957,00	7 957,00
Upplupna kostnader	11 271,66	8 519,78
Avgiftsskuld	182 658,00	173 382,00
	<u>201 886,66</u>	<u>189 858,78</u>

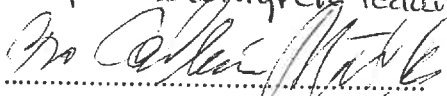
Not 12 Skulder i kreditinstitut 2025

Långgivare	Ränta	Löptid
Handelsbanken	1,89%	2026-10-30
Handelsbanken	3,55%	2028-10-30
Handelsbanken	3,82%	2027-12-30
Handelsbanken	5,74%	2026-09-30
Handelsbanken	4,80%	
	2025	2024
Handelsbanken	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	1 410 000	1 425 000
Handelsbanken	4 236 334	4 270 408
Handelsbanken	2 716 250	2 840 000
Handelsbanken	130 000	150 000
	<u>9 992 584</u>	<u>10 185 408</u>
Uttagna pantbrev	11 835 000,00	11 835 000,00
Varav i eget förvar	0,00	0,00

Simrishamn 2026-06-16


Karin sigvardsdotter Ordförande

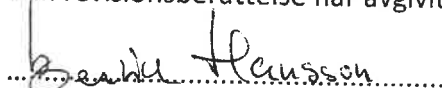

Magnus Datalgren ledamot


Bo Carlheim-Muller ledamot


supp. för Jenni Högensen / Bert Hansson

Fredrik Nilsson ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-07-01


Bert Hansson

[illegible]

X