

Årsredovisning 2025

Brf Egnahemsvägen 22

769607-3118



Välkommen till årsredovisningen för Brf Egnahemsvägen 22

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-19 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
Landala 29:23	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF försäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 921 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 117 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Rythla	Ordförande
Anders Birkeman	Kassör
Axel Ovuka Andersson	Styrelseledamot
Oliver Holmnäs Marta	Styrelseledamot

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor	Bo Revision i Sverige AB
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	Bo Revision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Byte av fasad, målning av fasad och byte av fönster.
- 2019** ● Installation av fiberkabel.
- 2022** ● Målade om järnstaket runt fastigheten.
- 2023** ● Nya ytterdörrar och passage system till husets ytterdörrar.
Husets sockel (grund) reparerades och målades om.
Relining av liggande stammar i husets grund.
Elrevision. Ågärder utifrån revisionen är genomförda.
Besiktning av taket
- 2024** ● Bytt ut blandare och installerat utslagsvask i undercentral samt i tvättstuga.
Målning invändigt i källaren, väggar och golv.
Bytt ut wc stol, handfat och rörledningar i gemensam toalett i källaren.
Byta ut all belysning i allmänna utrymmen till ledlampor.
- 2025** ● Byte ut flertalet lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar.
Målning av källaren, väggar och golv
Byte av alla termostater på fastighets radiatorer, ventiler i värmeledningar och värmepumpar.
Bytt ut alla vinds- och källardörrar.

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av maskiner i tvättstugan

Avtal med leverantörer

5G-mast på tak	Cellnex
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Storuman energi
Fiber nät	Bahnhof
Nätavtal för energ	Göteborgsenergi
Sophämtning	Renova
Städtjänst	Nabo
Vatten och avlopp	Göteborgs stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen bekostade byta av en stående avloppsstam. 50 % av föreningens obundna lån lades om till två års bindningstid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 140 862	1 068 911	901 804	832 320
Resultat efter fin. poster	-233 566	-22 124	-1 157 275	20 396
Soliditet (%)	34	36	36	43
Yttre fond	625 141	339 203	428 203	89 000
Taxeringsvärde	21 126 000	23 221 000	23 221 000	23 221 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 040	979	821	819
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	94,0	89,9	93,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 540	8 555	8 565	7 772
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 540	8 555	8 565	7 772
Sparande / kvm totalyta, kr	18	152	132	142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	103	109	160
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	71	61	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	174	170	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,12	3,11	1,30
Räntekänslighet (%)	8,21	8,74	10,44	10,25

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott om 234 000 kr, vilket är en försämring jämfört med föregående år (22 000 kr) samt något högre än budgeterat underskott om 198 000 kr. Underskottet är i huvudsak hänförligt till genomförda åtgärder enligt föreningens underhållsplan. Att utfallet överstiger budget förklaras av att vissa underhållsåtgärder blivit mer kostsamma än beräknat samt av tillkommande kostnader kopplade till återställning efter en vattenskada som inträffade föregående år.

Föreningen budgeterar för ett positivt resultat för 2026 såvida inga oförutsedda kostnader uppkommer. Avgifterna har höjts med totalt cirka 30 % sedan 2023, främst för att möta ökade räntekostnader och finansiera planerat underhåll. Avgiften lämnades oförändrad inför 2026, men ytterligare justering planeras inför 2027. I takt med att räntekostnaderna har minskat och avgiftsnivåer successivt anpassas bedömer styrelsen att det finns förutsättningar att finansiera kommande underhållsåtgärder.

Föreningens likviditet är stabil, likvida medel förändrades marginellt under året, och styrelsen gör bedömningen att föreningen har förmåga att fullgöra sina löpande betalningsåtaganden.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer styrelsen att det negativa resultatet och det egna kapitalet inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	8 550 661	-	-	8 550 661
Upplåtelseavgifter	139 033	-	-	139 033
Fond, yttre underhåll	339 203	-	285 938	625 141
Direkt kapitaltillskott	1 000	-	-	1 000
Balanserat resultat	-3 959 861	-22 124	-285 938	-4 267 923
Årets resultat	-22 124	22 124	-233 566	-233 566
Eget kapital	5 047 912	0	-233 566	4 814 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 267 923
Årets resultat	-233 566
Totalt	-4 501 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	339 203
Att från yttre fond i anspråk ta	-124 908
Balanseras i ny räkning	-4 715 784
	-4 501 489

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	1 133 648	1 068 911
Övriga rörelseintäkter	3	7 153	12 035
Summa rörelseintäkter		1 140 801	1 080 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-850 568	-507 932
Övriga externa kostnader	9	-75 076	-64 594
Personalkostnader	10	-42 053	-42 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 936	-126 936
Summa rörelsekostnader		-1 094 633	-741 461
RÖRELSERESULTAT		46 169	339 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 199	4 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-281 934	-365 851
Summa finansiella poster		-279 735	-361 608
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-233 566	-22 124
ÅRETS RESULTAT		-233 566	-22 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 482 438	13 609 374
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 482 438	13 609 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 482 438	13 609 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 688	20 858
Övriga fordringar	14	486 207	516 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 654	41 344
Summa kortfristiga fordringar		536 549	578 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		503	503
Summa kassa och bank		503	503
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		537 051	578 907
SUMMA TILLGÅNGAR		14 019 489	14 188 281

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 690 694	8 690 694
Fond för yttre underhåll		625 141	339 203
Summa bundet eget kapital		9 315 835	9 029 897
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 267 923	-3 959 861
Årets resultat		-233 566	-22 124
Summa fritt eget kapital		-4 501 489	-3 981 985
SUMMA EGET KAPITAL		4 814 346	5 047 912
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 865 000	8 880 000
Leverantörsskulder		102 533	42 767
Skatteskulder		5 684	3 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	231 926	214 033
Summa kortfristiga skulder		9 205 143	9 140 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 019 489	14 188 281

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 169	339 484
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 936	126 936
	173 105	466 420
Erhållen ränta	2 199	4 243
Erlagd ränta	-264 254	-367 400
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-88 950	103 263
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 574	-14 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 094	-6 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 282	81 792
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-15 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 000	-10 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-30 282	71 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	479 462	407 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	449 180	479 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Egnahemsvägen 22 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	1,33 - 4,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 000 500	939 420
Årsavgifter, lokaler	46 344	43 527
Hysesintäkter, lokaler	54 044	53 204
Kabel-TV/Bredband	32 760	32 760
Summa	1 133 648	1 068 911

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift	1 334	87
Andrahandsuthyrning	5 880	11 948
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Övriga intäkter	-60	0
Summa	7 153	12 035

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	48 992	45 794
Besiktning och service	9 307	23 394
Trädgårdsarbete	400	1 729
Snöskottning	0	200
Summa	58 699	71 117

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	4 775	0
Källarutrymmen	0	6 526
Dörrar och lås/porttele	12 388	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 453
VA	0	26 273
Värme	169 386	4 064
El	0	23 125
Försäkringsärende/vattenskada	171 994	0
Summa	358 543	63 440

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	124 908	0
El	0	53 265
Summa	124 908	53 265

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	87 580	107 057
Vatten	72 671	73 443
Sophämtning	28 134	26 924
Summa	188 385	207 424

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 781	34 334
Bredband/Kabeltv	42 236	41 172
Fastighetsskatt	42 016	37 180
Summa	120 033	112 686

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 790	4 061
Övriga förvaltningskostnader	16 250	11 215
Revisionsarvoden	18 000	19 750
Ekonomisk förvaltning	30 036	29 568
Summa	75 076	64 594

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 053	10 000
Summa	42 053	42 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	281 934	365 823
Övriga räntekostnader	0	28
Summa	281 934	365 851

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 237 790	15 237 790
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 237 790	15 237 790
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 628 416	-1 501 480
Årets avskrivning	-126 936	-126 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 755 352	-1 628 416
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 482 438	13 609 374
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 055 084</i>	<i>7 055 084</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 246 000	9 755 000
Taxeringsvärde mark	8 880 000	13 466 000
Summa	21 126 000	23 221 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 925	74 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 925	74 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-74 925	-74 925
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 925	-74 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 529	37 243
Nabo Klientmedelskonto	323 010	229 069
Borgo	125 667	249 891
Summa	486 207	516 202

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 000	13 840
Städning	12 731	12 248
Försäkringspremier	12 141	11 509
Förvaltning	5 782	3 747
Summa	43 654	41 344

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-01-30	2,83 %	4 325 000	4 340 000
Stadshypotek ab	2026-01-02	2,68 %	1 450 000	1 450 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,68 %	2 290 000	2 290 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,68 %	800 000	800 000
Summa			8 865 000	8 880 000
Varav kortfristig del			8 865 000	8 880 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 865 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 716	2 974
El	12 541	13 946
Utgiftsräntor	44 820	27 140
Vatten	3 266	5 495
Löner	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter/hyror	104 583	103 478
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Summa	231 926	214 033

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 040 000	9 040 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för 2026 lämnas oförändrad.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Göteborgs kommun

Anders Birkeman
Kassör

Axel Ovuka Andersson
Styrelseledamot

Mats Rythla
Ordförande

Oliver Holmnäs Marta
Styrelseledamot

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

Bo Revision i Sverige AB
Carina Westlund Myrén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

BJloBNpnabe

ENVELOPE ID:

r1crN6h6We-BJloBNpnabe

DOCUMENT NAME:

Brf Egnahemsvägen 22, 769607-3118 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

4e347d05aa419daf6097a5d3d85534c081d454572bb267bc6247d1dfdca3a4f38084e8056842736a8a6e060155413df5d2e4e782de9050edaebb1c510c85ca18

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. MATS HENRY RYTHLA mats.rythla@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:24 27.04.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 130.241.255.129
2. OLIVER HOLMNÄS MART A holmnasoliver@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:14 27.04.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.191.70
3. ANDERS BIRKEMAN andersalfredsson96@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:25 27.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.123
4. AXEL OVUKA ANDERSSON axel.ovuka.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 17:08 27.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.189.84
5. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:54 28.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.154.234

* 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 Brf Egnahemsvägen 22, org.nr. 769607-3118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Egnahemsvägen 22 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Egnahemsvägen 22 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Revisorns 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 15:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

BksSNTnpWx

ENVELOPE ID:

HkjSN626bg-BksSNTnpWx

DOCUMENT NAME:

Egnahemsvägen 22 Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

SHA-512:

0e427b2829dc664ce855bf2d0094342e6a09f50d4c6c40

470662b2e2c04157c3e684bbc4106db73ce20831e59b8

377c04272f64d139e4107991dd1c88ab61242

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYR ÉN	Signed	28.04.2026 15:53	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@b orevision.se	Authenticated	28.04.2026 15:53	Low	IP: 151.177.154.234

* 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