

Välkommen till årsredovisningen för Erik Dahlbergsgatan 12 Bostadsrättsförening

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. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-23 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
Vasastaden 5:11	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 131 kvm och 1 lokal om 48 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 179 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Olov Wiklund	Ordförande 1 år till
Joakim Torkelsson	Ledamot 1 år till
Josef Bosaeus	Ledamot omval
Lena Pernilla C Christenson Duus	Ledamot omval
Viktor Löfgren	Ledamot 1 år till
Henrik Anderberg	Suppleant omval

Valberedning

Lucica Enache

Firmateckning

2

Revisorer

Susanne Engdahl Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Omläggning av tak
- 1992 ● Byte av fönster
- 2000 ● Målning gatuhusets fasad
- 2007 ● Lagning av fasadputs - Gatuhuset
- 2010 ● Byte av porttelefoni - Lägenhetsapparat+portapparat. Befintligt kablage användes
Byte av tvättmaskiner och tumlare - 2 st TM och 1 st TT
Montering av säkerhetsdörrar - Alla lägenheter+lokalen
- 2014 ● OVK - Godkänd
- 2018 ● Dränering av innergård
Omläggning av gård
Renovering av balkong och fasad
Offerputsning och målning i källare
- 2019 ● Byte av entréport
Avlopp - I samband med BR har renoverat badrum har föreningen bytt ut gamla gjutjärnsrör under golv.
Renovering Hyresrätt - Lägenhet 17. Byte Kyl/Frys & Spis. Nytt parkettgolv i vardagsrum. Ny badrumsdörr.
Plank mot grannen - Renovering och målning av plank mot fastigheten EDG 10
- 2020 ● Sättningskontroll - sättningskontroll utfört av WSP
Ny fläkt - ny frånluftsfläkt på vinden har installerats
- 2021-2022 ● Relining - Grund samt stam 1, 2, 3, 4, 5
- 2022 ● Byte av passersystem - nytt blippsystem (Din Box)
- 2023 ● Renovering trapphus 12b
Installation av troaxförråd i källaren
Byte av golv på vilplan trapphus 12a
- 2024 ● Omläggning av plåttak
Byte av två st tvättmaskiner i tvättstugan

Planerade underhåll

- 2026 ● Pannrum enligt UH-Plan

Avtal med leverantörer

Bredband & TV - Ingår i avgiften	Tele2
Förvaltning & Städning	SBC
Garantiåtagande Plåttak & två nya lägenheter	Vindshem
Göteborgs Energi	Värme & Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Projektet Balkonger & Utrymningstrappa blev klart inkl besiktning och slutbesket

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	762 816	737 627	708 605	775 340
Resultat efter fin. poster	-244 406	-1 914 718	-848 728	-823 675
Soliditet (%)	92	89	90	90
Yttre fond	-	434 712	559 150	567 950
Taxeringsvärde	34 996 000	32 822 000	32 822 000	32 822 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	530	510	583	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	78,0	77,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 068	2 068	2 429	2 957
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 984	1 984	2 325	2 325
Sparande / kvm totalyta, kr	70	164	-372	-462
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	28	31	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	147	139	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	51	54	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	226	224	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,69	0,86	0,86	-
Räntekänslighet (%)	3,90	4,05	4,17	-

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

Årets förlust uppstår eftersom vi gått över till K3 och avskrivningarna blivit större. Resultat innan avskrivning inkl räntor för 2025 är 103 105Sek

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 685 947	-	-	17 685 947
Upplåtelseavgifter	9 228 822	-	-	9 228 822
Fond, yttre underhåll	434 712	-	-341 660	341 660
Kapitaltillskott	1 716 134	-434 712	198 284	1 914 418
Balanserat resultat	-2 696 353	-1 480 008	341 660	-4 518 022
Årets resultat	-1 914 720	1 914 720	-244 406	-244 406
Eget kapital	24 454 541	0	-46 122	24 408 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 176 361
Årets resultat	-244 406
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-341 660
Totalt	-4 762 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 762 427

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	764 874	737 627
Övriga rörelseintäkter	3	3 616	1 952
Summa rörelseintäkter		768 490	739 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-581 034	-2 581 821
Övriga externa kostnader	9	-91 636	-60 448
Personalkostnader	10	-39 426	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 512	-57 739
Summa rörelsekostnader		-1 059 608	-2 700 008
RÖRELSERESULTAT		-291 118	-1 960 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 829	65 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-20 116	-20 190
Summa finansiella poster		46 713	45 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-244 406	-1 914 720
ÅRETS RESULTAT		-244 406	-1 914 720

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	22 603 399	20 801 748
Maskiner och inventarier	13	33 568	43 900
Pågående projekt	14	0	826 016
Summa materiella anläggningstillgångar		22 636 967	21 671 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 636 967	21 671 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 960	3 119
Övriga fordringar	15	1 874 427	2 514 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	72 712	68 110
Summa kortfristiga fordringar		1 957 098	2 585 695
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	0	2 340 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 340 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 398 174	870 435
Summa kassa och bank		2 398 174	870 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 355 272	5 796 130
SUMMA TILLGÅNGAR		26 992 240	27 467 794

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 829 187	28 630 903
Fond för yttre underhåll		341 660	434 712
Summa bundet eget kapital		29 170 847	29 065 615
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 518 022	-2 696 353
Årets resultat		-244 406	-1 914 720
Summa ansamlad förlust		-4 762 427	-4 611 074
SUMMA EGET KAPITAL		24 408 420	24 454 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	2 338 875
Summa långfristiga skulder		0	2 338 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 338 875	0
Leverantörsskulder		118 993	497 296
Skatteskulder		6 779	3 005
Övriga kortfristiga skulder		17 600	17 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	101 573	156 477
Summa kortfristiga skulder		2 583 820	674 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 992 240	27 467 794

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-291 118	-1 960 428
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	347 512	57 739
	56 394	-1 902 689
Erhållen ränta	66 757	93 961
Erlagd ränta	-20 116	-20 190
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 035	-1 828 918
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 723	-58 931
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-429 433	452 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-338 121	-1 435 095
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 312 815	-933 975
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-2 340 000
Avyttring av finansiella tillgångar	2 340 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 027 185	-3 273 975
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	198 284	4 417 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	198 284	4 417 932
ÅRETS KASSAFLÖDE	887 348	-291 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 368 230	3 659 368
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 255 578	3 368 230

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Erik Dahlbergsgatan 12 Bostadsrättsförening är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,55 %
Yttertak	1,55 %
Fasader	2,00 - 3,89 %
Fönster	23,31 %
Stamledningar VA	1,98 - 3,45 %
Stamledningar Värme	3,11 %
Ventilation	3,11 %
El	9,32 %
Balkonger	2,00 %
Maskiner	20,00 %

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 årsboksutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	599 417	577 078
Hysesintäkter lokaler	153 060	153 060
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-7 653
Övriga intäkter	0	480
Pantsättningsavgift	6 762	3 438
Överlåtelseavgift	5 586	11 224
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	764 874	737 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 616	1 952
Summa	3 616	1 952

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 207	86 541
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	600
Besiktningar	0	11 526
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 381	0
Brandskydd	15 694	6 563
Gårdkostnader	7 974	299
Gemensamma utrymmen	4 697	3 301
Snöröjning/sandning	1 253	4 341
Serviceavtal	6 670	7 160
Förbrukningsmaterial	1 403	751
Summa	137 279	121 082

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	1 300
Källarutrymmen	0	20 000
Dörrar och lås/porttele	0	1 525
VVS	11 272	11 465
Elinstallationer	550	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 969	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 478	0
Summa	16 269	34 290

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	2 049 938
Summa	0	2 049 938

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 629	32 502
Uppvärmning	166 202	173 742
Vatten	65 308	60 297
Sophämtning/renhållning	36 747	37 170
Summa	294 886	303 711

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 992	0
Kabel-TV	15 259	11 364
Bredband	36 357	27 136
Fastighetsskatt	38 992	34 300
Summa	132 600	72 800

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 214
Styrelseomkostnader	0	1 050
Föreningskostnader	1 742	488
Förvaltningsarvode enl avtal	31 694	30 510
Överlåtelsekostnad	5 586	8 598
Pantsättningskostnad	6 762	4 584
Administration	1 317	691
Konsultkostnader	38 619	12 313
Bostadsrätterna Sverige	4 440	0
Summa	91 636	60 448

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	0
Arbetsgivaravgifter	9 426	0
Summa	39 426	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	20 116	20 116
Dröjsmålsränta	0	74
Summa	20 116	20 190

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 727 902	21 599 592
Årets inköp	2 138 831	128 310
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 866 733	21 727 902
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-926 153	-876 163
Årets avskrivning	-337 180	-49 990
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 263 333	-926 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 603 399	20 801 748
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 018 584</i>	<i>8 018 584</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 680 000	10 895 000
Taxeringsvärde mark	18 316 000	21 927 000
Summa	34 996 000	32 822 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 379	60 060
Årets inköp	0	-2 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 379	57 379
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 479	-60 060
Årets avskrivning	-10 332	46 581
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 811	-13 479
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 568	43 900

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	826 016	72 000
Årets investeringar	3 201 896	1 057 830
Omfört till Byggnad	-4 027 912	-303 814
Summa pågående arbeten	0	826 016

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 023	16 671
Transaktionskonto	799 013	1 430 279
Borgo räntekonto	1 058 391	1 067 516
Summa	1 874 427	2 514 466

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 321	5 690
Förutbet försäkr premier	45 715	41 992
Förutbet kabel-TV	3 881	3 807
Förutbet bredband	8 961	8 859
Upplupna ränteintäkter	7 834	7 762
Summa	72 712	68 110

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	0	2 340 000
Summa	0	2 340 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-15	0,86 %	2 338 875	2 338 875
Summa			2 338 875	2 338 875
Varav kortfristig del			2 338 875	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 338 875 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
Upplupna kostnader	138	0
Uppl kostn el	2 613	2 698
Uppl kostnad Värme	20 808	20 502
Uppl kostn räntor	3 911	3 911
Uppl kostn vatten	8 558	8 237
Uppl kostnad Sophämtning	3 179	2 360
Förutbet hyror/avgifter	62 366	118 769
Summa	101 573	156 477

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 280 125	10 280 125

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens enda lån förfaller 15 april och pengar finns på SBAB räntekonto för att lösa lånet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Göteborg

Per Olov Wiklund
Ordförande 1 år till

Joakim Torkelsson
Ledamot 1 år till

Josef Bosaeus
Ledamot omval

Lena Pernilla C Christenson Duus
Ledamot omval

Viktor Löfgren
Ledamot 1 år till

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

Susanne Engdahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 19:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 07:17

DOCUMENT ID:

BJyltAusZg

ENVELOPE ID:

B1AyKAdiWx-BJyltAusZg

DOCUMENT NAME:

Erik Dahlbergsgatan 12 Bostadsrättsförening, 769612-5827 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

563fe038c85bd7c5fa0046d1f48263970077e88e004583abd1b03879e3ba69fcc75c43b28e3b9d790cc5a4df70c2203e96181f01ee5fb0eb199afbacd972284e

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. VIKTOR LÖFGREN viktor.loefgren@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:17 31.03.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.8.230
2. Per Olov Wiklund Per@perwiklund.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 21:49 31.03.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.130.16
3. JOSEF BOSAEUS josef.bosaeus@walley.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:40 01.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.3.82
4. Lena Pernilla C Christens on Duus duuslena@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:55 09.04.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.246.193
5. JOAKIM TORKESSON joakim.torkelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:52 10.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.56.4
6. SUSANNE ENGDahl susanne.engdahl1@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:00 10.04.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.246.196

* 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

Brf Erik Dahlbergsgatan 12, 769612-5827

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025 i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 12.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Susanne Engdahl
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 19:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 07:17

DOCUMENT ID:

rJklt0_oZl

ENVELOPE ID:

HJ01t0ds-l-rJklt0_oZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf 2025.pdf

1 page

SHA-512:

403195fe9c0cc427dedd898b1c232b3d2b9a30feac88be
4152bb8328a0b4e393bd12859d2a7fb265b4f408bb1beb
0b2563c4b21dd6b1264beb5abd7596ee20e4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE ENGDAHL	Signed	10.04.2026 19:00	eID	Swedish BankID
susanne.engdahl1@hotmail.com	Authenticated	10.04.2026 18:48	Low	IP: 151.177.246.196

* 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