

BRF Erik Dahlberg 23
Org.nr: 716444-1110



Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning upprättad **den 23 maj 2026**.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Kassaflödesanalys (indirekt metod).....	3
Resultaträkning.....	4
Balansräkning	5
Noter	5
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknande styrelseledamöter i **BRF Erik Dahlberg 23** intygar, dels denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts av årsstämman **den 13 juni 2026**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Göteborg den 13 juni 2026

Ort och datum

Underskrift

Per Lundgren

Namnförtydligande

Underskrift

Rikard Ljunggren

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Föreningen och fastigheten

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlberg 23 äger tomt och byggnad på fastigheten Vasastaden 19:8 i Göteborg på adress Erik Dahlbergsgatan 23 och ingår inte i någon samfällighet. Fastigheten är byggd 1915 och har en bo- och lokalarea om 1 578 kvm. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1554), en så kallad äkta bostadsrättsförening, med 13 lägenheter varav en hyresrätt samt ett garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, där styrelsen även har ansvarsförsäkring. Föreningen är ansluten till fjärrvärme via Göteborg Energi. Värme, vatten och internet via Bahnhof ingår i avgiften.

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler för permanent boende utan tidsbegränsning. Underhållsplanen sträcker sig 75 år framåt och utgör grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering. Enligt nuvarande planering förväntas inga större underhållsåtgärder under de närmaste åren. Under året har trapphus och entré målats i egen regi. Föreningen sköter teknisk och ekonomisk förvaltning, revision, städning, snöröjning, trädgårdsskötsel samt enklare reparationer och underhåll. Hissen servas av Motum AB.

Vid årsskiftet hade föreningen 18 medlemmar. Under året har en medlem tillkommit och två utträtt vid en överlåtelse. Styrelsen, med säte i Göteborg, har haft sex protokollförda möten. Inga väsentliga händelser har inträffat under året och inga har inträffat efter räkenskapsårets utgång som väsentligt påverkar föreningens ställning.

Styrelse: Per Lundgren (ordf.), Rikard Ljunggren (kassör), Markus Athlei och Anderz Larqvist.

Revisorer: Richard Bjerler och Stefan Ekeröth.

Ekonomi

Varje bostadsrätt har två andelstal: Kapital och drift. Andelstal kapital används som underlag för kapitaldelen i årsavgiften, som avser räntekostnader och amorteringar för föreningens bottenlån. Föreningen har totalt fastighetslån om 14 130 375 kr, varav 10 807 840 kr är bottenlånet och 3 322 535 kr är övriga lån som belastar driftdelen. Föreningen följer en av styrelsen fastställd finanspolicy vid fastställande av årsavgifter och anpassar vid behov avgiftsnivån utifrån förändringar i kostnads- och ränteläge.

Årets resultat uppgår till -727 057 kr. Förlusten beror främst på avskrivningar enligt komponentmetod och påverkar inte föreningens kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens ekonomiska utveckling bedöms som stabil, men påverkas av förändringar i ränteläget och framtida underhållsbehov. Med nuvarande avgiftsnivå, kostnadsbild och underhållsplan bedöms föreningen ha förutsättningar att fullfölja sina åtaganden under de kommande åren.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Skuldsättning, kr/kvm *	8 954	8 954	8 954	8 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm *	9 199	9 199	9 199	9 199
Räntekänslighet, % *	16	16	18	26
Sparande, kr/kvm	138	55	-21	42
Energikostnad, kr/kvm	134	143	116	135
Årsavgifter, kr/kvm *	556	537	444	348
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna, %	87	90	90	90

* Nyckeltalen är ett medeltal då andelen i skuldsättningen varierar då vissa lägenheter saknar del i föreningens kapitaldel / bottenlån.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Yttre und.	Bal. res.	Årets res.	Summa
Ingående balans 2025-01-01	58 474 682	257 973	1 227 415	-4 375 272	-449 829	55 134 969
Avsättning till yttre underhåll			354 966	-354 966		0
Årets resultat					-727 057	-727 057
Utgående balans 2025-12-31	58 474 682	257 973	1 582 381	-4 730 238	-727 057	54 407 912

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	-5 180 067
Årets resultat	-727 057
Summa	-5 907 124

Till fond för yttre underhåll	177 483
I ny räkning överföres	-6 084 607
Summa	-5 907 124

Kassaflödesanalys (indirekt metod)

Den löpande verksamheten	2025	2024
Rörelseresultat	-413 130	-55 506
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	+873 507	+356 466
Summa	+460 377	+300 960
Erhållen ränta	0	+16 817
Erlagd ränta	-313 927	-411 140
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	+146 450	-93 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) av rörelsefordringar	+78 507	-78 507
Ökning (+), minskning (-) av rörelseskulder	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	+224 956	-171 870
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-49 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 148
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amorterade lån	0	0
Upplåtelseavgifter	0	+3 437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	+3 437
ÅRETS KASSAFLÖDE	+224 956	-217 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	639 754	857 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	864 710	639 754

Resultaträkning

INTÄKTER	2025	2024
Hysesintäkter, bostäder	93 597	89 177
Årsavgifter, bostäder	868 191	838 349
Årsavgifter, garage	9 121	9 316
Övriga ersättningar och intäkter	2 638	-
Försäkringsersättningar	39 980	-
SUMMA INTÄKTER	1 013 527	936 842
KOSTNADER		
Driftkostnader		
Fastighetsel	-15 006	-18 942
Fjärrvärme	-160 299	-174 409
Vatten och avlopp	-86 078	-74 611
Hushållsavfall och återvinning	-31 835	-34 572
Fastighetsfiber	-38 806	-37 198
Summa driftkostnader	-332 024	-339 732
Övriga kostnader		
Fastighetsförsäkring	-31 861	-29 777
Förbrukningsinventarier och material	-8 597	-31 521
Planerat underhåll	-72 703	-170 747
Reparationer	-56 153	-11 661
Fest	-971	-4 053
Övriga förvaltningskostnader	-1 353	-4 493
Konsultarvoden	-	-6 050
Bank- och redovisningskostnader	-4 465	-4 112
Fastighetsskatt	-24 654	-23 951
Tillsynsavgifter	-15 870	-3 100
Medlems- och föreningsavgifter	-4 500	-6 125
Summa övriga kostnader	-221 127	-295 590
Avskrivningar		
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-864 593	-347 552
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 913	-8 914
Summa avskrivningar	-873 506	-356 466
SUMMA KOSTNADER	-1 426 657	-992 348
RÖRELSERESULTAT	-413 130	-55 506
Finansiella poster		
Ränteutgifter från bank	-	16 817
Räntekostnader, fastighetslån	-313 927	-411 140
Summa finansiella poster	-313 927	-394 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-727 057	-449 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader	30 120 342	30 120 342
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 404 792	-3 540 199
Mark	41 862 206	41 862 206
Maskiner och inventarier	149 332	149 332
Ackumulerade avskrivningar maskiner	-53 511	-44 597
Summa anläggningstillgångar	67 673 577	68 547 083
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	—	52 615
Övriga kortfristiga fordringar	—	25 892
Kassa och bank	864 710	639 754
Summa omsättningstillgångar	864 710	718 261
SUMMA TILLGÅNGAR	68 538 287	69 265 344
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	58 474 682	58 474 682
Upplåtelseavgifter	257 973	257 973
Fond för yttre underhåll	1 582 381	1 227 415
Summa bundet eget kapital	60 315 036	59 960 070
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 180 067	-4 375 272
Årets resultat	-727 057	-449 829
Summa fritt eget kapital	-5 907 124	-4 825 101
SUMMA EGET KAPITAL	54 407 912	55 134 969
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån Swedbank	14 130 375	14 130 375
Summa kortfristiga skulder	14 130 375	14 130 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 538 287	69 265 344

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Materiella anläggnings-

Stomme och grund	200 år	Fasadbeklädnad gård - puts	60 år	Yttertak gård - plåt	80 år
Värme	150 år	Fasadbeklädnad gata - tegel	40 år	Yttertak gata - tegelpannor	50 år
Sanitet och El	50 år	Fönster gata	60 år	Balkonger	50 år
Ytskikt allmänna utrymmen	25 år	Fönster gård, dörrar, portar	70 år	Hiss	30 år

tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaden är uppdelad i väsentliga komponenter och skrivs av linjärt över bedömd nyttjandeperiod, enligt nedan. Mark skrivs inte av.

Fonden för yttre underhåll utgör bundet eget kapital och avsätts genom resultatdisposition i enlighet med föreningens stadgar och fastställd underhållsplan.

Not 2 – Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Styrelsens bedömningar avser främst fastighetens komponentindelning och fastställande av avskrivningstider.

Not 3 – Arvoden och anställda

Föreningen har inga anställda. Styrelse- eller revisorsarvoden har inte utgått under räkenskapsåret.

Not 4 – Materiella anläggningstillgångar

		Byggnader	Mark	Maskiner & inventarier
Anskaffningsvärde	2025-01-01	30 120 342	41 862 206	149 332
Årets investeringar		–	–	–
Anskaffningsvärde	2025-12-31	30 120 342	41 862 206	149 332
Ack. avskrivningar	2025-01-01	-3 540 199	–	-44 597
Årets avskrivningar		-864 593	–	-8 913
Ack. avskrivningar	2025-12-31	-4 404 792	–	-53 511
Bokfört värde	2025-12-31	25 715 550	41 862 206	95 821

Fastighetens taxeringsvärde uppgår 2025 till 58 903 000 kr, varav byggnadsvärde 36 219 000 kr och markvärde 22 684 000 kr.

Not 5 – Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats	Kon. datum	Belopp	Amortering 2026
Swedbank	2.334%	2026-02-28	6 088 500	0
Swedbank	2.263%	2026-03-28	5 738 000	0
Swedbank	2.370%	2026-01-28	2 303 875	0
Summa	2.311%		14 130 375	0
Varav kortfristig del			14 130 375	

Not 6 – Resultat andelstal kapital

Kompletterande upplysning för medlemmarna enligt föreningens stadgar.

	2025	2024
Kapitaldel av avgifterna	230 376	300 881
Ränta på saldo	11 191	-
Räntekostnader	-238 098	-284 844
Amorteringar	-	-
Föregående års resultat	75 697	59 660
KAPITALRESULTAT	79 165	75 697

Not 7 – Rättelse i avskrivningar och avsättning till yttre fond

Föreningen har i samband med bokslutet för 2025 identifierat och rättat ackumulerade felaktiga komponentavskrivningar hänförliga till perioden 2018–2024. Den totala justeringen uppgår till 293 778 kr. Som en följd av denna rättelse uppgår komponentavskrivningarna för räkenskapsåret 2025 till 864 593 kr.

Vidare har ett tidigare fel avseende avsättning till yttre fond för räkenskapsåret 2023 identifierats, där avsättning inte bokförts i enlighet med stadgarna. Rättelse har skett under 2025, vilket medfört att en dubbel avsättning till yttre fond redovisats för året, uppgående till totalt 354 966 kr.

De ovan beskrivna rättelserna avser enbart redovisningstekniska justeringar och har inte påverkat föreningens likvida medel, lånesituation eller avgiftsnivåer.

Not 8 – Övriga upplysningar

Till säkerhet för föreningens lån har fastighetsinteckningar ställts uppgående till 14 130 375 kr. Föreningen har inga eventalförpliktelser. Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Göteborg den 25 maj 2026



Per Lundgren



Rikard Ljunggren



Markus Athlei



Anderz Larqvist

Revisionsberättelse den 25 maj 2026



Richard Bjerler

Stefan Ekeröth

BRF Erik Dahlberg 23

Org.nr: 716444-1110



BRF. ERIK DAHLBERG 23

Revisionsberättelse BRF Erik Dahlberg 23 - 2025

Vid granskning av BRF Erik Dahlberg 23 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret **2025-01-01 - 2025-12-31**, har vi funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Vi har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 25 maj 2026

Ort och datum

Richard Bjerler

Underskrift

Richard Bjerler - Förtroendevald revisor

Namnförtydligande - Funktion

Stefan Ekeröth

Underskrift

Stefan Ekeröth - Revisorssuppleant

Namnförtydligande - Funktion