

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sveaborg

716444-1904

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sveaborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-15 och har sitt säte i Göteborg.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-10.

Ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket 2015-05-19.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Kommendantsängen 9 i Göteborg med äganderätt.

Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus. Värdeår är 1986.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen består av 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna har följande fördelning:

1 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök

<i>Verksamhet i lokalerna</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
Städ o Byggfirma	89 kvm	2027-08-31
Frukost- & Lunchrestaurang	120 kvm	2028-06-30
Sushirestaurang	70 kvm	2026-12-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013-2045 och medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Förvaltning

Opalen Fastighetsförvaltning har svarat för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 inleddes med ett planerat fönsterbyte i vindslägenheten. Det planerade och budgeterade fönsterbytet blev betydligt mer omfattande ingreppsmässigt och finansiellt än planerat. Vid bytet upptäcktes vattenskador i närliggande vägg. Orsaken till läckaget lokaliserades till bristande konstruktion i två fönsterkupor vilka, tillsammans med skadorna i väggen, åtgärdades. Åtgärden innebar även ny takplåt i området och där valdes att ta tillfället att byta plåten hela vägen upp tillnocken i området. Då åtgärden ej faller inom ramen för att balanseras så faller hela kostnaden på 2025.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	41 st

Antalet medlemslägenheter är 26 st.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Styrelsen

Christopher Rubjerg Wassberg	Ordförande
Emil Olsson	Sekreterare
Andreas Nilsson	Kassör
Anette Armskog	Ledamot
Viktor Magnusson	Ledamot
Johan Ottosson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	Audema Revision AB
Pernilla Rex	Suppleant Extern	Audema Revision AB
Pernilla Finndin	Ordinarie Intern	

Valberedning

Emil Olsson
Erik Carlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03 på innergården.

Föreningens ekonomi

Under 2025 sjsattes en strategi kring löptid av föreningens lån i syfte i att undvika hastig och kraftig rörelse i föreningens räntekostnad. Sammanfattat delas föreningens lån in i tre delar med olika löptid.

Nu när underhållsplan är reviderad och lånstrategin lite mer långsiktig så har en analys av föreningens resultaträkning gjorts. Med denna analys som grund beslutades att föreningens avgifter skall sänkas med 10% från och med andra halvåret 2026. Kassaflödet efter denna sänkning inrymmer budgeterad avsättning för underhåll enligt underhållsplan samt lite extra utrymme för ökade räntor och ad-hoc kostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 730	2 718	2 288	2 115
Resultat efter finansiella poster	-407	243	-32	-1 108
Soliditet (%)	8	9	8	8
Hyror/kvm hyresrättsyta (Lokal)	2 288	2 252	2 120	1 925
Elkostnad/kvm totalyta	31	30	26	39
Värmekostnad/kvm totalyta	112	122	104	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	53	44	36	34
Kapitalkostnader/kvm totalyta	231	351	315	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	947	946	768	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 195	8 169	8 342	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 232	9 202	9 397	9 478
Sparande per kvm (kr/kvm)	375	221	110	0
Räntekänslighet (%)	10	10	12	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	195	203	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	73	71	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 208 kvm bostäder och 279 kvm lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 011 644	1 427 817	1 808 000	-10 281 338	243 183	2 209 306
Disposition av föregående års resultat:			568 000	-324 817	-243 183	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgar			163 647	-163 647		0
Årets resultat					-407 405	-407 405
Belopp vid årets utgång	9 011 644	1 427 817	2 539 647	-10 769 802	-407 405	1 801 901

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 769 803
årets förlust	-407 405
	-11 177 208

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	404 353
av fond till yttre underhåll ianspråkats	-1 043 740
i ny räkning överföres	-10 537 821
	-11 177 208

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 729 612	2 718 240
Övriga rörelseintäkter		170 231	146 138
Summa rörelseintäkter		2 899 843	2 864 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 211 497	-1 203 267
Övriga externa kostnader	4	-171 967	-176 425
Personalkostnader	5	-41 568	-62 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-305 281	-305 281
Summa rörelsekostnader		-2 730 313	-1 747 373
Rörelseresultat		169 530	1 117 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 142	-874 579
Summa finansiella poster		-576 936	-873 823
Resultat efter finansiella poster		-407 405	243 183
Resultat före skatt		-407 405	243 183
Årets resultat		-407 405	243 183

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 197 730	22 503 011
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 197 730	22 503 011
Summa anläggningstillgångar		22 197 730	22 503 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 705	4 596
Övriga fordringar		967	90 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 543	162 732
Summa kortfristiga fordringar		189 215	257 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		664 048	564 642
Summa kassa och bank		664 048	564 642
Summa omsättningstillgångar		853 263	822 091
SUMMA TILLGÅNGAR		23 050 993	23 325 102

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 439 461

10 439 461

Fond för yttre underhåll

2 539 647

1 808 000

Summa bundet eget kapital

12 979 108

12 247 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 769 803

-10 281 338

Årets resultat

-407 405

243 183

Summa fritt eget kapital

-11 177 208

-10 038 155

Summa eget kapital

1 801 900

2 209 306

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

20 173 952

6 759 572

Summa långfristiga skulder

20 173 952

6 759 572

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

8

200 000

13 549 572

Leverantörsskulder

215 970

97 489

Skatteskulder

182 054

178 414

Övriga skulder

52 028

43 580

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

425 089

487 169

Summa kortfristiga skulder

1 075 141

14 356 224

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 050 993

23 325 102

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-407 405

243 183

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

305 281

305 281

Betald skatt

178 894

-84 959

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

76 770

463 505

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-13 109

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 810

35 971

Förändring av leverantörsskulder

118 481

-844 818

Förändring av kortfristiga skulder

-139 733

-69 808

Kassaflöde från den löpande verksamheten

34 599

-415 150

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

64 808

-430 210

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

64 808

-430 210

Årets kassaflöde

99 407

-845 360

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

564 642

1 410 002

Likvida medel vid årets slut

664 049

564 642

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BNFAR 2023:1 som avser Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter	2 089 216	2 087 820
Hyror lokaler momspliktiga	638 296	628 320
Hyror lokaler	2 100	2 100
	2 729 612	2 718 240

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	-78 115	-73 929
Fjärrvärme	-278 564	-302 641
Vatten	-131 448	-108 571
Fastighetsskötsel och städning	-90 268	-91 377
Renhållning, sotning och snöröjning	-254 637	-225 441
Kabel-TV och bredband	-99 796	-94 576
Försäkring	-43 521	-61 034
Övriga reparationer	-87 559	-143 223
Hissunderhåll	-11 536	-12 735
Fönsterrenovering	-1 043 740	0
Fastighetsavgift/-skatt	-92 314	-89 740
	-2 211 498	-1 203 267

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvoden	-55 546	-54 459
Övriga arvoden	-59 519	-65 403
Revisionsarvode	-23 005	-22 538
Övriga kostnader	-9 780	-34 025
Samfällighetsförening	-24 117	0
	-171 967	-176 425

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2025	2024
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	-38 000	-51 400
Sociala kostnader	-3 568	-11 000
	-41 568	-62 400

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	27 992 242	27 992 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 992 242	27 992 242
Ingående avskrivningar	-5 489 231	-5 183 950
Årets avskrivningar	-305 281	-305 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 794 512	-5 489 231
Utgående redovisat värde	22 197 730	22 503 011
Taxeringsvärden byggnader	22 213 000	
Taxeringsvärden mark	32 336 000	
	54 549 000	
Taxeringsvärde bostäder	49 800 000	
Taxeringsvärde lokaler	4 749 000	
	54 549 000	

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 125	165 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 125	165 125
Ingående avskrivningar	-165 125	-165 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 125	-165 125
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,660%	2027-04-21	6 790 000	6 790 000
Nordea	2,990%	2028-12-20	6 691 976	6 759 572
Nordea	2,860%	2027-12-15	6 691 976	6 759 572
Nordea	2,250%	2026-05-15	200 000	0
			20 373 952	20 309 144
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	13 549 572

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 697 992 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 472 000	22 472 000
	22 472 000	22 472 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-24

Underskriven den dag som framgår av elektroniska underskrift

Christopher Rubjerg Wassberg
Ordförande

Emil Olsson

Andreas Nilsson

Anette Armskog

Viktor Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Revisor

Pernilla Finndin
Revisor