

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordenskiöldsgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2018 och 2047.
- * Inga större underhåll är planerade det närmaste året. Stämmorna ses över ang kommande relining.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- * Årsavgifterna höjdes med 3 % 1 januari 2025.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg

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

Föreningen är medlem i samfällighetstöreningen Wega Samfällighetstörening.

Styrelsen

Maria Steen	Ordförande
Ove Haugen	Ledamot
Niklas Maxén	Ledamot
Clarence Oredson	Ledamot
Valentino Ristevski	Ledamot
Hanne Gustafsson	Suppleant
Leone Lennings	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer.

Maria Steen, Clarence Oredsson och Niklas Maxén

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Amy Martin	Ordinarie intern
Urban Lindh	Suppleant intern

Valberedning

Mina Mårtensson	Sammankallande
Urban Lindh	Suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 8:1	2001	Göteborg

Fullvärdestörsäkring finns via Bostadsrätternas medlemstörsäkring.

Ansvarstörsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Handwritten signature and date: 2025-06-09

Byggnadsår och ytor
Fastigheten består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 kvm, varav 2 417 kvm utgör boyta och 380 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
6 st	14 st	12 st	1 st	0 st	0 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	92 kvm	2027-10-31
Sushibutik	84 kvm	2026-01-31
Butik	132 kvm	2027-02-28
Frisör	72 kvm	2028-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

År	Utfört underhåll
2025	Tvättstugan förnyades med ny tvättmaskin och torktumlare.
2023	Reparation fasad. Värmeslingor i hängrännor och stuprör.
2022	Hissen fick nytt styrsystem. Ny frånluftsläkt. Utökning av spaltventiler i ett antal lägenheter. OVK slutfördes
2021	Källaren målas. Tvättstugan; ytskikt tvättades, reparerades, fogades och bättringsmålades. Ny toalettstol. Fågelskydd mot bosättningar. Renoveringen av entrén slutförd. Arbete med fastighetens ventilation, kontroll av luftinflödet i lägenheterna. Reparation i lägenhet pga mindre vattenläcka utifrån. Nya styrskenor i hissen.
2020	Spolning av köks- och avloppsstammarna.
2019-2020	Renovering av entrén
2018	Tilläggsisolering vinden uppgång A
2017-2018	Renovering hyreslägenhet
2017	Målning trappuppgångar
2015	Målning tak
2013-2014	Renovering fasad och balkongräcken. Byte av fönster.
2010	Klinkergolv på samtliga våningsplan. Taktörbättringar
2005-2006	Badrumsrenoveringar
2004	Renovering hisskorg. Renovering entrégolv.
2002-2003	Målning trappuppgångar

Föreningens ekonomi

Föreningens hyreslägenhet hyrs ut på ettårs-basis inför kommande fastighetsunderhåll.

Arsavgiften höjdes med 3 % 1 januari 2025.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 724 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under året

Under januari- maj drabbades några lägenheter i uppgång A av vattenläckor bland annat på grund av dåliga avloppsrör och en trasig kökskran.

I maj drabbades fastighetens värmesystem av ett plösslitigt övertäck. Samtliga fel åtgärdades omgående.

Viss kontroll av avloppstammarna utfördes 2025, samtliga rör kommer kontrolleras och spolats våren 2026 av Avloppsexperten.

Tvättstugan förnyades med en ny torktumlare och ny tvättmaskin.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 32 st

Overlåtelse under året: 4 st

Overlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Overlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

[Handwritten signature]

FLEKARSOVERSIK I

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Arsavgift/kvm upplåten med bostads	623	605	605	596
Arsavgifternas andel av totala intäkte	65	67	65	65
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 799	1 602	1 703	1 701
Skuldsättning/kvm upplåten med bos	5 580	5 767	5 954	6 140
Skuldsättning/kvm	4 702	4 860	5 017	5 174
Elkostnader/kvm totalyta	20	19	20	21
Värmekostnader/kvm totalyta	96	104	84	80
Vattenkostnader/kvm totalyta	42	37	36	31
Energikostnader/kvm totalyta	157	160	141	132
Kapitalkostnader/kvm totalyta	99	85	75	68
Genomsnittlig skuldränta, %	2,11	1,74	1,49	1,32
Räntekänslighet, %	8,96	9,53	9,84	10,30
Sparande/kvm	228	262	318	270
Soliditet %	64	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	350	338	175
Nettoomsättning (tkr)	2 270	2 137	2 184	2 164

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 kvm bostäder och 380 kvm lokaler.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 090 438	0	0	23 090 438
Upplåtelseavgifter	849 409	0	0	849 409
Fond för yttre underhåll	1 463 552	284 258	0	1 179 294
S:a bundet eget kapital	25 403 399	284 258	0	25 119 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	131 644	-284 258	350 262	65 639
Årets resultat	160 616	160 616	-350 262	350 262
S:a fritt eget kapital	292 260	-123 642	0	415 901

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förtogande står följande medel:	
årets resultat	160 616
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	415 902
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 258
summa balanserat resultat	292 260
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	93 740
att i ny räkning övertörs	386 000

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

W. G. 011

RESULTATRÄKNING			
1 JANUARI - 31 DECEMBER		2025	2024
RORELSEINTAKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 269 897	2 137 339
Summa rörelseintäkter		2 269 897	2 137 339
RORELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 344 147	-1 050 341
Ovriga externa kostnader	Not 4	-52 954	-67 009
Personalkostnader	Not 5	-52 900	-52 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-382 629	-382 629
Summa rörelsekostnader		-1 832 630	-1 552 879
RORELSERESULTAT		437 267	584 460
FINANSIELLA POSTER			
Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter		841	2 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 492	-236 528
Summa finansiella poster		-276 651	-234 198
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		160 616	350 262
ARETS RESULTAT		160 616	350 262

BALANSRÄKNING		
	2025-12-31	2024-12-31
TILLGANGAR		
ANLAGGNINGSTILLGANGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7, 14	37 270 916	37 653 545
Summa materiella anläggningstillgångar	37 270 916	37 653 545
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	10 486	10 486
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 486	10 486
SUMMA ANLAGGNINGSTILLGANGAR	37 281 402	37 664 031
OMSÄTTNINGSTILLGANGAR		
Kortfristiga fordringar		
Ovriga fordringar Not 9	55 389	46 780
Förutbetalda kostnader och upplupna Not 10	30 007	29 592
Summa kortfristiga fordringar	85 396	76 372
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11		
Kortfristiga placeringar	1 383 180	1 283 179
Summa kortfristiga placeringar	1 383 180	1 283 179
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	290 920	285 415
Summa kassa och bank	290 920	285 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGANGAR	1 759 496	1 644 966
SUMMA TILLGANGAR	39 040 898	39 308 997
BALANSRÄKNING		
	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 939 847	23 939 847
Fond för yttre underhåll Not 12	1 463 552	1 179 294
Summa bundet eget kapital	25 403 399	25 119 141
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	131 644	65 639
Årets resultat	160 616	350 262
Summa fritt eget kapital	292 260	415 901
SUMMA EGET KAPITAL	25 695 659	25 535 042
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
LANGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut Not 13, 14	0	7 255 000
Summa långfristiga skulder	0	7 255 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinst Not 13, 14	13 152 500	6 337 500
Upplupna kostnader och förutbetalda: Not 15	192 739	181 455
Summa kortfristiga skulder	13 345 239	6 518 955
SUMMA SKULDER	13 345 239	13 773 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 040 898	39 308 997

Handwritten signature and date: 2025-12-31

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Likvida medel vid årets början	285 415	248 909
Resultat efter finansiella poster	160 616	359 262
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 629	382 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	543 245	732 891
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning(+) kortfristiga fordringar	-9 024	2 963
Ökning (+), minskning(-) kortfristiga skulder	11 284	40 652
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	545 505	776 506
Investeringar		
Finansiella placeringar	-100 000	-300 000
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	-100 000	-300 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 000	-440 000
Årets kassaflöde	5 505	36 506
Likvida medel vid årets slut	290 920	285 415

NOTER

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Arsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Arsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Arsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Arsavgifter	1 468 096	1 425 635
Hyror bostäder	112 500	120 000
Hyror lokaler	679 011	584 689
Overlåtelse/pantsättning	4 410	4 155
Avgift andrahandsuthyrning	5 880	2 860
	2 269 897	2 137 339

Handwritten signature/initials

Not 3	DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
	Fastighetsskostnader		
	Fastighetsskötsel	1 236	2 850
	Gård	3 511	3 956
		4747	6806
	Reparationer		
	Hyreslägenhet	5 351	464
	Brf lägenheter	0	103
	Lokaler	14 721	22 908
	Gemensamma utrymmen	7 980	4 711
	Tvättstuga	8 974	7 223
	Läs	103	1 863
	Hiss	40 103	0
	VVS	9 500	0
	Vattenskada	99 804	18 902
	Värme/Ventilation	25 935	0
	Entré/Trapphus	0	2 500
	Huskropp utvändigt	13 925	3 302
		226 396	61 976
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	93 740	0
		93 740	0
	Taxebundna kostnader		
	El	58 259	55 886
	Värme	285 975	310 594
	Vatten	124 659	108 838
		468 893	475 318
	Ovriga driftskostnader		
	Försäkring	77 390	73 705
	Samfällighetsavgift	249 611	208 386
	Kabel-TV	36 108	35 900
	Bredband	82 260	81 060
		445 369	399 051
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 002	107 190
	TOTAL DRIFTSKOSTNADER	1 344 147	1 050 341
Not 4	OVRIKA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	1 249	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 418
	Föreningskostnader	6 000	12 900
	Styrelseomkostnader	6 615	14 442
	Administration	24 055	21 958
	Konsultarvode	9 625	8 881
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 410
		52 954	67 009
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2025	2024
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse förvaltning	48 000	48 000
	Social kostnader	4 900	4 900
		52 900	52 900
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2025	2024
	Byggnad	380 462	380 462
	Förbättringar	2 167	2 167
		382 629	382 629

Handwritten signature and initials

Not 7	BYGGNADER	2025-12-31	2024-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	42 821 648	42 821 648	
	Utgående anskaffningsvärde	42 821 648	42 821 648	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 168 103	-4 785 474	
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 629	-382 629	
	Utgående avskrivningar enligt plan	-5 550 732	-5 168 103	
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 270 916	37 653 545	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 703 496	8 703 496	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	34 732 000	36 516 000	
	Taxeringsvärde mark	41 079 000	47 824 000	
		75 811 000	84 340 000	
		Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder		71 000 000	79 000 000	
Lokal		4 811 000	5 340 000	
		75 811 000	84 340 000	
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31	
	Insats	7 686	7 686	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		10 486	10 486	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31	
	Skattekonto	37 136	30 715	
	Skattefordran	18 253	16 065	
		55 389	46 780	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTANDER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31	
	Bredband	20 781	20 546	
	Kabeltv	9 226	9 046	
		30 007	29 592	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Bokfört värde
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea international fund	1 383 180	1 523 540	1 283 179
		1 383 180		1 283 179
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2025-12-31	2024-12-31	
	Vid årets början	1 179 294	1 063 529	
	Reservering enligt stadgar	284 258	284 258	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-168 493	
	Vid årets slut	1 463 552	1 179 294	

km 18
W 6 014

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,72%	3 872 500	3 982 500	2026-07-15
Nordea	2,28%	2 460 000	2 570 000	2026-03-17
Nordea	2,69%	3 382 500	3 492 500	2026-11-18
Nordea	2,44%	3 437 500	3 547 500	2026-01-22
Summa skulder till kreditinstitut		13 152 500	13 592 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 152 500 0	-6 337 500 7 255 000	

Om tem är beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 952 500 kr.

Lån som har slutförtalodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig skuld kan göras först när slutförtalodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 892 000	19 892 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FORUTBETALDA INTAKTER	2025-12-31	2024-12-31
	Avgifter och hyror	156 735	158 207
	Räntor	36 004	23 248
		192 739	181 455

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med 2026 ska bostadsrättsföreningar bokföra enligt K3 regelverket. Styrelsen har därför under hösten 2025 tagit fram en komponentindelad avskrivningsplan som kommer tillämpas med start januari 2026.

amf
W 6/24

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 13 / 4 2026



Mia Steen
Ordförande



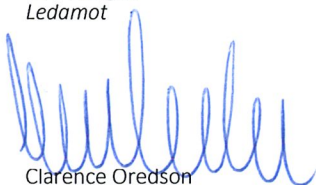
Niklas Maxén
Ledamot



Ove Haugen
Ledamot

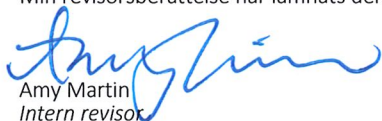


Valentino Ristevski
Ledamot



Clarence Oredson
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats den 26 / 04 2026



Amy Martin
Intern revisor