



Välkommen till årsredovisningen för Brf Erik Dahlberg

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
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 som en bostadsförening 1920-01-21. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1992-06-24 när föreningen ombildades till en bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2023-10-06 hos boverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 18:1	1992	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If skadeförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 549 kvm och 3 lokaler om 162 kvm. Byggnadernas totalyta är 3778 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Fredrik Andrén	Ordförande
Dan Fäldt	Kassör
Pia Lundahl	Sekreterare
Krister Engström	Ledamot
Maria Ulrika Lilljegen	Ledamot
Per Gunnar Isaksson	Suppleant

Valberedning

Anna Nordgren
Parviz Dadgostar
Ulf Bjereld

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två förening av ledamöterna.

Revisorer

Mats Rydén Revisor
Torbjörn Olov Olsson Revisor
Aurora Wallin Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997-1998** ● Omputsning av fasad - Gatu resp gårdsfasad
- 1998-2001** ● Omläggning av tak - Två tillfällen
- 2007-2008** ● Elstambyte - Byte av elstammar och armatur
Nyinstallation hiss - Totalt byte av hissar och maskinrum
- 2008** ● Ny tvättmaskin - En äldre byttes ut
Nytt porttelefonsystem - System kopplat till telefoner
- 2009** ● Renovering av Portar
Nya ringklockor - Trådlösa ringklockor
Målning av Portal
Byte av hissgrind på 34:an - Pga hissen stannar ibland
- 2010** ● Tryckstegringspump - Installation av tryckstegringspump för vatten
Byte av VA Servis - Inkommande vattenledning
- 2011** ● Renovering av fönster - Renovering av alla äldre lägenhetsfönster. Även balkongdörrar och trapphusfönster mm
Renovering av trapphus - Målning av väggar, dörrar mm
- 2012** ● Ny tvättmaskin - Ersättning
Nytt torkskåp - Ersättning

- 2013** ● Total renovering balkonger - 32:an, 34:an och 11:an
Omputsning av fasad - Gårdsfasad
- 2014** ● Installation av brandlarm
- 2015** ● Del av Portalen fukt -och specialputs -behandlas - 11:ans ingång
Stengångar/trappor omlagda - Gården
- 2016** ● Nya säkerhetsklassade ytterdörrar - Mot innergården
Ny tvättmaskin - I samband med tvättstugans renovering
Ny torktumlare - I samband med tvättstugans renovering
Tvättstugan renoverades
- 2017** ● Pannrum, renovering samt byte av expansionskärl - Pannrum
Renovering av Portal med fuktspärr - Renovering Portal
Relining - Avloppsrör i källare och garage
- 2018** ● Säkerhets översyn lås/dörrar/fönster entre - Höja skalskyddet
Renovering ytterdörrar - Renoering av ytterdörrar mot gatan. Helrenovering av ytterdörrparti mot Engelbrektsgatan.
Förbättra ljus Garage - Ljussätta garageportalerna
Ny belysning Portal - Ny belysning Portal
Förbättra belysning innergård - Ljussätta delar av gård
- 2019** ● Fällt trä/klipp buskar runt uteplats - Trädgårdsskötsel
Ommålning fönster 32:an 1:a plan - Ommålning fönster nedresan
Lagat skador i fasad - Fasad mot innegård (11:an)
Nya utemöbler till gård - Öka trivsel
- 2020** ● Ommålning fönster - Fönstren gavel + Erik Dahlbergsgatan målas om utvändigt
- 2021** ● Besiktning/säkerhetskontroll av taktegel - Åtgärdat lösa pannor
Ommålning fönster och balkongdörrar - Gården söderläge
Ny porttelefoni - Nya portlås
Renoveringsmålning - Dörrar i trappuppgångarna
Förbättring av fasad - Gaveln + 11:ans vindsfönster
Nya lampor över entrédörrarna - Ny armatur
- 2022** ● Nytt hus till miljöstationen - Utökning av antal kärll
- 2023** ● Installation av elmätare till garagen
Översyn och uppgradering av elsystemet i källare och vind
- 2024** ● Översyn och uppgradering av brandlarm
Nytt ventilation- och fläktsystem i lokal
- 2025** ● Fogkomplettering av fasad samt puts av gavel
Omläggning av elsystem på vindarna

- 2025** ● Uppmärkning av vvs rör
Renovering av fasad runt lokalentré samt ommålning

Planerade underhåll

- 2026** ● Foga om skorstenar
Nya stegar och halkskydd runt skorstenar
Översyn av termostater och värmesystem

Avtal med leverantörer

Brandlarm	Vasa larm AB
Bygg entreprenör	Karaten Bygg Väst AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	TJG fastighetservice AB
Hissar	Motum Väst AB
Mobilt bredband för porttelefon	Tre (Hi3G Access AB)
Porttelefoner och lås	Låssmeden Sven Alexandersson AB
Sanering av skadedjur mm	Anticimex
Skottning, sandning och sopning av trottoarer	Göteborgs stad
Städning	Städgruppen AB
TV-distribuering och bredband	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Under året har upphandlats ett gruppavtal för bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och under året har föreningen löst sina lån.

Föreningen har en hög justerad konsolidering och en god likviditet.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Månadsavgiften har från 1:a juli 2025 höjts med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 50 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 230 112	2 149 551	2 073 551	1 963 895
Resultat efter fin. poster	655 626	459 700	652 209	526 298
Soliditet (%)	45	42	27	-
Yttre fond	1 558 436	1 336 436	1 027 049	665 438
Taxeringsvärde	110 597 000	120 537 000	120 537 000	120 537 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	458	438	435	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,6	58,7	72,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	197	310	495
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	185	291	463
Sparande / kvm totalyta, kr	253	154	207	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	13	13	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	143	111	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	182	148	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	4,89	4,61	-
Räntekänslighet (%)	-	0,45	0,71	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	340 817	-	-	340 817
Upplåtelseavgifter	2 330 067	-	-	2 330 067
Fond, yttre underhåll	1 336 436	-	222 000	1 558 436
Balanserat resultat	-3 457 093	459 700	-222 000	-3 219 393
Årets resultat	459 700	-459 700	655 626	655 626
Eget kapital	1 009 927	0	655 626	1 665 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 997 393
Årets resultat	655 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 000
Totalt	-2 563 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	142 601
Balanseras i ny räkning	-2 421 166

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	2 230 112	2 149 551
Övriga rörelseintäkter	3	7 618	496 647
Summa rörelseintäkter		2 237 730	2 646 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 348 996	-1 874 003
Övriga externa kostnader	9	-122 363	-151 041
Personalkostnader	10	-71 545	-64 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 256	-68 742
Summa rörelsekostnader		-1 572 160	-2 157 839
RÖRELSERESULTAT		665 569	488 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 166	15 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 110	-44 031
Summa finansiella poster		-9 944	-28 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		655 626	459 700
ÅRETS RESULTAT		655 626	459 700

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	989 706	1 018 962
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		989 706	1 018 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		989 706	1 018 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 533	6 780
Övriga fordringar	14	966 634	656 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 615	535 808
Summa kortfristiga fordringar		1 043 782	1 199 327
Kassa och bank			
Kassa och bank		207 924	208 620
Summa kassa och bank		207 924	208 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 251 706	1 407 946
SUMMA TILLGÅNGAR		2 241 412	2 426 908

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 670 884	2 670 884
Fond för yttre underhåll		1 558 436	1 336 436
Summa bundet eget kapital		4 229 320	4 007 320
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 219 393	-3 457 093
Årets resultat		655 626	459 700
Summa ansamlad förlust		-2 563 767	-2 997 393
SUMMA EGET KAPITAL		1 665 553	1 009 927
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	700 000
Leverantörsskulder		90 904	162 936
Skatteskulder		4 205	6 318
Övriga kortfristiga skulder		92 433	90 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	388 317	457 017
Summa kortfristiga skulder		575 859	1 416 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 241 412	2 426 908

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	665 569	488 358
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	29 256	68 742
	694 825	557 100
Erhållen ränta	7 166	15 372
Erlagd ränta	-17 264	-44 181
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	684 727	528 292
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	467 042	-525 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-140 968	241 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 010 802	244 178
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	310 802	-155 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	854 461	1 010 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 165 263	854 461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Erik Dahlberg 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	0,87 %
Yttertak	1,52 %
Fasader	1,58 %
Balkonger	1,41 %
Fönster	2,41 %
Stamledningar VA	2,73 %
Stamledningar Värme	2,73 %
El	0,87 %
Hissar	2,16 %

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 årsbokslutet. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 575 588	1 544 952
Hysesintäkter lokaler	401 864	395 628
Hysesintäkter garage	105 256	112 551
Hysesintäkter garage, moms	69 624	54 150
Hysesintäkter p-plats, moms	0	5 700
Deb. fastighetskatt	23 740	23 344
Bredband	50 496	0
Dröjsmålsränta	65	127
Pantsättningsavgift	588	3 390
Överlåtelseavgift	0	4 299
Administrativ avgift	2 891	1 225
Vidarefakturerade kostnader	0	4 186
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	2 230 112	2 149 551

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	7 618	4 719
Försäkringsersättning	0	491 928
Summa	7 618	496 647

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	35 372	31 851
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 891
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 231	22 871
Larm och bevakning	13 919	35 375
Städning enligt avtal	80 610	76 103
Städning utöver avtal	883	2 874
Sotning	7 608	0
Hissbesiktning	8 667	8 475
Gårdkostnader	5 662	8 395
Gemensamma utrymmen	1 045	4 435
Garage/parkering	0	906
Snöröjning/sandning	4 530	228
Serviceavtal	12 396	9 018
Serviceavtal, hissar	7 902	0
Fordon	0	1 078
Förbrukningsmaterial	2 513	10 846
Summa	199 337	214 344

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	3 453
Tvättstuga	1 847	9 995
Trapphus/port/entr	2 844	8 096
Dörrar och lås/porttele	5 088	22 754
VVS	34 085	4 790
Ventilation	0	12 500
Elinstallationer	12 213	39 539
Tele/TV/bredband/porttelefon	16 385	3 015
Hissar	19 050	58 039
Tak	8 525	0
Fönster	0	3 841
Vattenskada	0	575 572
Summa	100 037	741 594

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	89 476	0
Mark/gård/utemiljö	53 125	0
Summa	142 601	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 163	48 114
Uppvärmning	468 507	539 405
Vatten	106 401	98 612
Sophämtning/renhållning	58 007	64 734
Summa	683 078	750 865

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 894	51 612
Skadedjursförsäkring	0	4 375
Kabel-TV	28 942	22 011
Bredband	36 970	1 671
Fastighetsskatt	91 138	87 530
Summa	223 944	167 199

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 845
Tele- och datakommunikation	1 564	8 505
Styrelseomkostnader	13 415	300
Fritids och trivselkostnader	7 977	7 404
Föreningskostnader	7 172	15 628
Förvaltningsarvode enl avtal	63 261	49 706
Överlåtelsekostnad	0	4 300
Pantsättningskostnad	882	4 013
Administration	14 570	8 778
Konsultkostnader	8 113	50 563
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	122 363	151 041

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	53 100
Arbetsgivaravgifter	12 745	10 954
Summa	71 545	64 054

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	17 110	44 030
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Summa	17 110	44 031

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 484 125	2 484 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 484 125	2 484 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 465 163	-1 396 421
Årets avskrivning	-29 256	-68 742
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 494 419	-1 465 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	989 706	1 018 962
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 437 000	41 261 000
Taxeringsvärde mark	58 160 000	79 276 000
Summa	110 597 000	120 537 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 087	98 087
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 087	98 087
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-98 087	-98 087
Utgående ackumulerad avskrivning	-98 087	-98 087
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 295	10 897
Transaktionskonto	289 554	532 631
Borgo räntekonto	667 785	113 211
Summa	966 634	656 739

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 746	10 712
Förutbet försäkr premier	20 542	25 806
Förutbet kabel-TV	7 238	7 362
Förutbet bredband	18 089	0
Upplupna intäkter	0	491 928
Summa	57 615	535 808

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea			0	700 000
Summa			0	700 000
Varav kortfristig del			0	700 000

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
Upplupna kostnader	328	78 399
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 975	2 920
Uppl kostn el	4 572	4 717
Uppl kostnad Värme	59 060	62 205
Uppl kostn räntor	0	154
Uppl kostn vatten	8 937	7 609
Uppl kostnad Sophämtning	3 985	4 031
Uppl kostnad arvoden	48 300	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbet hyror/avgifter	244 984	233 506
Summa	388 317	457 017

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

5 200 000

2024-12-31

5 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-16.

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

Göteborg

Dan Fäldt
Kassör

Jonas Fredrik Andrén
Ordförande

Krister Engström
Ledamot

Maria Ulrika Lilljegen
Ledamot

Pia Lundahl
Sekreterare

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

Mats Rydén
Revisor

Torbjörn Olov Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.02.2026 16:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.02.2026 14:15

DOCUMENT ID:

ByXf1cJfd-e

ENVELOPE ID:

SJeGJ51MuZe-ByXf1cJfd-e

DOCUMENT NAME:

Brf Erik Dahlberg, 757200-5093 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

1c684074e2eabdab02a117b619690b67e82baf3429780
e161e0d4ad4c0789088bcc822dfa7c38b6dde7194bc100
46ddb951b2e8e14a9702658cff08b726a5323

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. DAN FÄLDT dan.falddt1@gmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 14:20 17.02.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.162.230
2. Maria Ulrika Lilljegen lilljegen@yahoo.se	 Signed Authenticated	17.02.2026 16:06 17.02.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.163.44
3. Jonas Fredrik Andrén jf.andren@gmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 19:07 17.02.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.163.40
4. Krister Engström krister@kristerengstrom.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 06:01 18.02.2026 05:53	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.189.179
5. PIA LUNDAHL pia61lundahl@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 06:43 18.02.2026 06:40	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.163.48
6. Torbjörn Olov Olsson torbjorn.o.olsson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 08:32 18.02.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.163.47
7. MATS RYDÉN maryden@telia.com	 Signed Authenticated	19.02.2026 16:52 19.02.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.186.218

* 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

Vi, Torbjörn Olsson och Mats Rydèn är valda revisorer i bostadsrättsföreningen Erik Dahlberg. För räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans -och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tiden revisionen omfattar.

Göteborg den (datum enligt digital signering)

Torbjörn Olsson

Mats Rydèn



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.02.2026 16:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.02.2026 14:15

DOCUMENT ID:

S1ZMyq1z_Zl

ENVELOPE ID:

Skzyc1Mu-x-S1ZMyq1z_Zl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

89229ea9701f54950dc13847b0ac292eb332b15e3f6c8d
34d1f213adb6f608695725190060779674e1926518438
6d15c856a940685fe150147f75ea4ef184674

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Torbjörn Olov Olsson torbjorn.o.olsson@gmail.com	Signed Authenticated	18.02.2026 08:34 18.02.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.163.47
2. MATS RYDÉN maryden@telia.com	Signed Authenticated	19.02.2026 16:53 19.02.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.186.218

* 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