



Välkommen till årsredovisningen för Brf Enen nr 17

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	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 1983-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 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 10:17	1983	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 784 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna-Karin Plantin	Ordförande
Allan Eragi	Styrelseledamot
Erik Filebert Peter Andersson	Styrelseledamot
Marianne Laiberg	Styrelseledamot
Sofie Rehnberg Jensen	Styrelseledamot

Valberedning

Dag Mannheimer

Firmateckning

Brf Enen 17

Revisorer

Nils Håkan Östman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1976** ● ROT-renovering med ny lägenhetsindelning och nya kök & badrum och byte av fönster. Omdragning av el både stammar och i lägenheterna. Byte av rörstammar och ledningar för vatten och avlopp
- 1997** ● Kulturhistorisk renovering av gatufasaden med bidrag från Länsstyrelsen. Omfogning av tegelfogar, byte av plåt till zinkplåt. Målning av fönster och putsdetaljer. Teknisk besiktning och renovering av balkonger med nytt tätskikt av gjutasfalt och nya rekonsturerade räcken. Nytt Grythytteskiffer tak.
- 2003** ● Kulturhistorisk målning trapphusen samt portgenomgång enligt ursprunglig förlaga framtagna av byggnadsantikvarie
Delvis omläggning av tak
- 2005** ● Omputsning av gårdsfasaden och brandmuren uppgång D.
- 2009** ● Energi deklaration Fönstermålning mot inre gården och målning av styrelserum/gästrum och hallen utanför tvättstugan
- 2010** ● Gbg Energi byter värmeväxlarna och flytt av fjörrvärmecentralen till ett mindre rum.
- 2011-2012** ● Byte fläktmotor A-uppgången och omläggning av en stor del av plåttaket ovanför A - uppgången
Rengöring ventilations systemet Byte fläktmotor C-uppgången
- 2013** ● Förhöjning skorsten A+B uppgång Ombyggnad av flöktsystem B-uppgången
- 2014-2015** ● Injustering av värmesystemet, inredning vinrum och målning av källaren
Förberedelsearbete för kommande bastu tex avloppsledning
- 2015** ● Takfallsmålning mot baksidan
Ny låskolv och gångled på porten vid gatan och ljuddämpning av vinkällaren
- 2016** ● Takfallsmålning mot gården, taksäkerhetsarbeten, målning soptak
- 2017** ● Byte fläkt C-uppgång Målning fasad mot gatan

- 2018** ● Snickarrum i källare
- 2019** ● Endast initierat OVK ventilationsgenomgång, blev inte genomförd
Sotning och brandskyddskontroll Anpassning för sopkärl
Vissa brandskyddsåtgärder som brandsläckare ovanför varje uppgång på vind
Gångbryggor till samtliga fläktar/skorstenar på taket
IR Bastu och Energideklaration
Spolning samtliga stammar
Spolning samtliga stammar (ingen filmning gjordes)
- 2020** ● Nya lampor tvättstuga/torkrum och källare med rörelsesensor
Iordningställt källargolv nedanför uppgång A , utanför bastu fram till ev träningsrum
- 2021** ● Besiktning och underhållsplan fram till 2035 (Lero Byggkonsult AB)
Ny Tvättmaskin Nya låscylindrar till port och dörr ner till tvättstugan
- 2022** ● Renovering alla fönster och delar av fasaden på innergården
Ny Torktumlare
Reparation av tak och skorstensplåt över A uppgång och takfot/fasad mot N. Fogelbergsgatan
Sotning 3-årskontroll och justering av rökkanal vid fläkt C-uppgång
- 2023** ● OVK genomförd och godkänd. Dokumentation av ventilation och rökgångar
Renovering och isolering av portarna mot gården
Större ventilationsarbeten inkl renovering rökgångar
Byte av returventiler och injustering av värmesystemet
- 2024** ● Initierat obligatoriskt systematiskt brandsäkerhetsarbete
Målning av tvättstuga samt till intilliggande utrymme.
Slutmålning gårdsdörrar, källardörrar o fönster A-uppgången
Nytt o utökat passersystem (förstärkt skalskydd)
Optimering av värmesystemet och renovering samt komplettering element
Underhållsmålning fönster (medlemsaktivitet enskild)
Säkerhetsanmärkningar; t ex brytskydd källardörrar, lås dörr bakgården
Ny tvättmaskin Rensfilter för avloppet o ny timer för torkrummet
Säkerhetsanmärkningar; t ex elrum och utrymningsvägar
- 2025** ● Förstärkt skalskydd källardörrar samt galler på källarfönster
Översyn av taket
Installation av en rökgasfläkt
Förslag på uppdaterade stadgar
Reparationer i trapphus A för västlänken
Komplettering kulturantikvarisk belysning för portgång & trapphus
Systematiskt brandskyddsarbete steg 2 släckare/ brandvarnare

Planerade underhåll

- 2026** ● Installation av rekonstruerad Port och entrédörr, renovering av bröstpanel och puts, samt belysning vid port.
Planerat underhåll av tak
Spolning av samtliga stammar o partiell filmning & dokumentaion
Förberedelse för nya regler av sophantering i 2027
Översyn av vindsutrymmen och fördeling
Beslut på nya stadgar via extra stämma
Underhållsplan, via Sustend
Fortsatt renovering p g a skador från arbetet med Västlänken (lägenheter och trapphus)
- 2027** ● Renoveringsmålning trappuppgångar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Klotterjägarna	Klottersanering
QSEC och Egain	Värmeoptimering och injustering
Snöröjning	Göteborgs stad
StepLock abonnemang	Södra vägens lås
Tele2	Kabel TV basutbud
Tele2	Gruppavtal bredband

Övrig verksamhetsinformation

Förslag på nya stadgar har tagits fram, anpassade till rådande lagstiftning, kommer förhoppningsvis bli antagna på nästa årsstämma.

Under året har föreningen haft två projekt igång.

Arbeten kopplade till Västlänken har startat på Haga Kyrkogata 20 och utförs av Calpe Byggnads AB på uppdrag av Trafikverket. Projektet finansieras i sin helhet av Trafikverket och belastar inte föreningens ekonomi.

Föreningen har även påbörjat byte av entréporten. Arbetet är för närvarande pausat och planeras att slutföras nästa år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen omförhandlat lånen. Vilket har sänkt räntekostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Inga ändringar i år, men intresse för kommande år:

- Se över försäkringar
- Sophantering, kanske justera frekvensen

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 547 929	870 904	720 157	601 169
Resultat efter fin. poster	-93 469	-765 228	-516 035	-1 060 883
Soliditet (%)	15	26	41	50
Yttre fond	728 865	749 164	1 029 696	839 696
Taxeringsvärde	55 000 000	62 600 000	62 600 000	63 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	550	471	388	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,3	97,7	96,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 701	1 066	1 066	1 066
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 671	1 066	1 066	1 066
Sparande / kvm totalyta, kr	30	-288	-7	-6
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	19	19	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	170	126	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	38	32	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	228	177	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	5,08	4,93	2,58
Räntekänslighet (%)	3,09	2,26	2,75	-

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.

Upplysning vid förlust

Enligt vår ekonomiska strategi upptog vi ytterligare lån i 2024 för att finansiera underhåll av fastigheten som vi gjort under 2025 och kommer fortsätta med under 2026, i kombination med att vi successivt ökar avgifterna för att kunna garantera framtidig starkare ekonomi i föreningen. Vi planerar att man i 2028 kan ha positiva resultat, när intäkterna täcker utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 916 285	-	-	1 916 285
Upplåtelseavgifter	3 838 730	-	-	3 838 730
Fond, yttre underhåll	749 164	-210 299	190 000	728 865
Balanserat resultat	-4 969 350	-554 929	-190 000	-5 714 280
Årets resultat	-765 228	765 228	-93 469	-93 469
Eget kapital	769 600	0	-93 469	676 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 524 280
Årets resultat	-93 469
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
Totalt	-5 807 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	728 865
Balanseras i ny räkning	-5 078 884

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	2 547 930	874 335
Övriga rörelseintäkter	3	14 250	885
Summa rörelseintäkter		2 562 180	875 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-990 666	-1 397 118
Övriga externa kostnader	9	-1 548 334	-120 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 712	-32 712
Summa rörelsekostnader		-2 571 712	-1 550 182
RÖRELSERESULTAT		-9 532	-674 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 096	8 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-89 033	-98 282
Summa finansiella poster		-83 937	-90 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-93 469	-765 228
ÅRETS RESULTAT		-93 469	-765 228

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	2 785 316	2 809 736
Maskiner och inventarier	12	6 901	15 193
Pågående projekt		250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 042 216	2 824 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 043 816	2 826 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 766	18 285
Övriga fordringar	14	622 276	61 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	733 349	28 460
Summa kortfristiga fordringar		1 373 391	108 532
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 373 391	108 532
SUMMA TILLGÅNGAR		4 417 207	2 935 060

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 755 015	5 755 015
Fond för yttre underhåll		728 865	749 164
Summa bundet eget kapital		6 483 880	6 504 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 714 280	-4 969 350
Årets resultat		-93 469	-765 228
Summa fritt eget kapital		-5 807 749	-5 734 579
SUMMA EGET KAPITAL		676 131	769 600
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 035 000	1 935 000
Leverantörsskulder		577 746	97 371
Skatteskulder		3 296	4 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	125 034	128 877
Summa kortfristiga skulder		3 741 076	2 165 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 417 207	2 935 060

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-9 532	-674 962
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	32 712	32 712
	23 180	-642 250
Erhållen ränta	5 096	8 016
Erlagd ränta	-89 033	-100 168
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-60 757	-734 402
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-707 815	-43 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	475 616	-82 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-292 956	-860 844
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 100 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	557 044	-860 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	60 121	920 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	617 165	60 121

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enen nr 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %
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 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.

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	921 180	809 736
Bredband	60 480	45 360
Hyses- och avgiftsrabatt	-20 901	0
Pantsättningsavgift	1 764	573
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Administrativ avgift	539	196
Andrahandsuthyrning	2 450	10 739
Vidarefakturerade kostnader	1 578 008	3 431
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	2 547 930	874 335

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	14 250	0
Återbäring försäkringsbolag	0	885
Summa	14 250	885

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	119	0
Städning utöver avtal	6 700	6 100
Sotning	8 210	0
Brandskydd	81 590	11 030
Gårdkostnader	5 132	1 227
Gemensamma utrymmen	78 316	10 796
Garage/parkering	0	-21 936
Serviceavtal	8 252	20 387
Förbrukningsmaterial	477	0
Summa	188 796	27 604

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 406	45 568
Tvättstuga	0	2 009
Trapphus/port/entr	21 526	0
Dörrar och lås/porttele	27 100	46 548
Övriga gemensamma utrymmen	0	140 445
VVS	11 966	102 106
Värmeanläggning/undercentral	0	6 632
Ventilation	30 000	76 658
Elinstallationer	0	85 092
Tak	10 500	7 119
Skador/klotter/skadegörelse	0	54 000
Summa	107 498	566 177

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	2 874
Tvättstuga	0	52 925
Dörrar och lås	0	154 500
Elinstallationer	114 941	0
Summa	114 941	210 299

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 470	34 826
Uppvärmning	252 652	309 215
Vatten	72 634	69 317
Sophämtning/renhållning	36 216	32 364
Summa	398 972	445 722

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 599	35 809
Kabel-TV	30 119	22 453
Bredband	66 193	45 044
Fastighetsskatt	46 548	44 010
Summa	180 459	147 316

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	1 844
Tele- och datakommunikation	0	4 616
Juridiska åtgärder	19 938	44 938
Inkassokostnader	567	0
Styrelseomkostnader	1 536	0
Fritids och trivselkostnader	543	0
Föreningskostnader	0	2 563
Förvaltningsarvode enl avtal	47 962	45 489
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	2 646	860
Administration	3 122	1 392
Konsultkostnader	9 081	12 632
Vidarefakturerade kostnader	1 447 124	0
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	1 548 334	120 352

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	89 020	98 208
Dröjsmålsränta	12	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	89 033	98 282

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 772 704	4 772 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 772 704	4 772 704
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 962 968	-1 938 548
Årets avskrivning	-24 420	-24 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 987 388	-1 962 968
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 785 316	2 809 736
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 284 140</i>	<i>1 284 140</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	40 000 000
Summa	55 000 000	62 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 448	41 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 448	41 448
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 255	-17 963
Årets avskrivning	-8 292	-8 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 547	-26 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 901	15 193

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 111	1 666
Transaktionskonto	611 128	52 118
Borgo räntekonto	6 037	8 003
Summa	622 276	61 787

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 952	5 370
Förutbet kabel-TV	7 661	7 533
Förutbet bredband	15 749	15 557
Summa	28 362	28 460

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-22	3,75 %	100 000	100 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,10 %	1 835 000	1 835 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,14 %	1 100 000	
Summa			3 035 000	1 935 000
Varav kortfristig del			3 035 000	1 935 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 035 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförskottsdatum 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	175	179
Uppl kostn el	3 475	3 151
Uppl kostnad Värme	31 763	34 751
Uppl kostn vatten	11 391	9 340
Uppl kostnad Sophämtning	3 392	2 562
Förutbet hyror/avgifter	74 838	78 894
Summa	125 034	128 877

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

2 125 000

2024-12-31

2 125 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Göteborg

Anna-Karin Plantin
Ordförande

Allan Eragi
Styrelseledamot

Erik Filebert Peter Andersson
Styrelseledamot

Marianne Laiberg
Styrelseledamot

Sofie Rehnberg Jensen
Styrelseledamot

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

Nils Håkan Östman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 08:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 16:50

DOCUMENT ID:

r130q51RWx

ENVELOPE ID:

SkiR991R-e-r130q51RWx

DOCUMENT NAME:

Brf Enen nr 17, 716408-7574 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

b761ff2ba756a5428d60b5366246aac7d9b7010871df97
b54316f1d20d6ca0f33fdf7c555ca1f9e49c1d659b579f3
851c02a8c2688f99e730bf8c3e4d0f1576e

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. ALLAN ERAGI Allaneceab@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:52 29.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.247.193
2. Sofie Amalie Rehnberg Jensen sofiearj@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:19 29.04.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 62.165.69.229
3. Erik Filebert Peter Andersson Fille098@icloud.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:25 29.04.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.247.212
4. MARIANNE LAIBERG Laibergmarianne@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:51 29.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.171
5. ANNA-KARIN PLANTIN kaisa.plantin@yahoo.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:21 29.04.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.48.164
6. NILS HÅKAN ÖSTMAN hakan.ostman43@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:32 30.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.247.189

* 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 Enen nr 17

Haga Kyrkogata 20, 411 23 Göteborg

Vid granskning av årsredovisningen för Brf Enen nr 17, tiden 2025-01-01 till 2025-12-31, har jag funnit den vara i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll, finns ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att fastställa resultat- och balansräkningen och att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Datum: Se digital signatur

Håkan Östman
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 07:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 16:50

DOCUMENT ID:

Sy30q9yAWg

ENVELOPE ID:

H1oR5cJRbg-Sy30q9yAWg

DOCUMENT NAME:

2026 APRIL 25 Revisionsberättelse Brf Enen nr 17.pdf
1 page

SHA-512:

f3c5c42f5634bd12139d0653cee98690d7726ba5e45cc4
68b6c8df13b43aaa0322fda5e224a665f6b8d8754e9e48
531901a7311336c6d8069cfcab3a6fe6f10f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS HÅKAN ÖSTMAN	Signed	01.05.2026 07:40	eID	Swedish BankID
hakan.ostman43@gmail.com	Authenticated	01.05.2026 07:39	Low	IP: 151.177.247.189

* 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