Brf Norra Gubberogatan 9-11

Org.nr: 769614-5288

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Norra Gubberogatan 9-11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norra Gubberogatan 9-11, 769614-5288, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Linnea Gustafsson	2026
Ledamot	André Jawahiri	2026
Ledamot	Fabian Feiff	2027
Ledamot	Adrian Drott	2027
Ledamot	Nina Knezevic	2027
Ledamot	Christina Bergqvist	2027
Ledamot	Peter Andersson	2027
Suppleant	Linn Eskilsson	2026
Suppleant	Adam Shaw	Avgått

Revisor	
Extern revisor	Susanne Andersson
	BoRevision i Sverige AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårda 69:5 och Gårda 69:6 i Göteborg med därpå uppförda byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheternas adresser är Norra Gubberogatan 9 och Norra Gubberogatan 11.

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	32	10

Total tomtarea:	607	kvm
Total bostadsarea:	3 352	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 968	kvm
- varav hyresrättsarea:	384	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring till och med 2026-05-31.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Halebop
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Serviceavtal hissar	Hissteknik

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 149 046 kr och planerat underhåll för 9 625 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under räkenskapsåret har föreningen även haft utgifter till ett belopp på 1 993 751 kr avseende grundförstärkning. Denna investering har aktiverats som ny anläggningstillgång i balansräkningen och kommer belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar under dess nyttjandeperiod. Värdet av investeringen redovisas i not 9 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-10 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 180 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 54 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 573 000 kr, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Planerat underhåll	**År**
Taksäkerhetsbesiktning	2026
Byte av porttelefon	2026
OVK-besiktning	2027
Energideklaration	2030

Tidigare utfört underhåll	**År**
Målning av entréer	2025
Grundförstärkning	2025
Renovering av trapphus	2024
Byte av armaturer i trapphus	2024
Byte av ventiler och termostater	2024
Injustering av värme	2023-2024
Grundkontroll	2023
Byte av tvättmaskiner	2023
Byte av fläkt	2022
Brandskyddskontroll av öppna spisar	2022
Byte av VS-pump	2022
Grundkontroll	2022
OVK-besiktning	2021
Injustering av ventilation	2021
Underhållsspolning av stammar	2020
Energideklaration	2020
Relining och byte av avloppsstammar i grunden	2019
Utökat brandskydd	2019
Byte av hissar	2015
Nya balkongräcken	2015
Byte av fönster	1989
Byte av yttertak	1989
Byte av ventilation	1989
Byte av el	1989

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-04-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 9 överlåtelser).
Under året har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (2024 år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.
Avseende 2026 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 954	2 781	3 369	3 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 409	- 2 007	- 659	- 221
Förändring av underhållsfond	170	-1 056	338	131
Resultat efter fondförändringar *	-1 580	-951	-997	-352
Sparande, kr/kvm	192	157	105	165
Soliditet, (%)	76	77	73	99
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	785	738	742	742
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	79	79	63	65
Bostadshyra, kr/kvm	1 540	1 456	1 311	1 274
Driftkostnad, kr/kvm	380	350	332	466
Energikostnad, kr/kvm	172	173	170	307
Ränta, kr/kvm	195	262	257	203
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	54	168	165	39
Skuldsättning, kr/kvm	7 190	6 891	8 025	8 622
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 120	7 783	9 327	10 183
Räntekänslighet, (%)	10.34	10.55	12.58	13.73
Snittränta, (%)	2.71	3.8	3.2	2.36

* Hantering av fondförändringar är ej direkt jämförbara mellan åren efter övergång till K3-regelverket fr.o.m. 2025-01-01. Tillämpning av K3-regelverket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar istället för att avsättas till underhållsfonden.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 2 043 897 kr samt planerat underhåll på 9 625 kr. Vänds dessa kostnadsposter tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 644 385 kr, vilket överstiger det långsiktiga investerings- och underhållsbehovet enligt antagen underhållsplan på 573 000 kr.

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	73 524 070	8 525 930	14 779	- 1 489 872	- 2 007 126
Disposition enligt föreningsstämma				-2 007 126	2 007 126
Avsättning till underhållsfond			180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-9 625	9 625	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					- 1 409 137
Vid årets slut	**73 524 070**	**8 525 930**	**185 154**	**- 3 667 373**	**- 1 409 137**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 3 496 998
Årets resultat före fondförändring	- 1 409 137
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 180 000
Ianspråktagande av underhållsfond	9 625
Summa över/underskott	**- 5 076 510**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	- 5 076 510
Totalt	**- 5 076 510**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 922 096	2 748 017
Övriga rörelseintäkter	*3*	32 026	32 492
Summa rörelseintäkter		**2 954 122**	**2 780 509**
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	*4*	-149 046	-222 749
Planerat underhåll	*5*	-9 625	-1 619 410
Driftskostnader	*6*	-1 272 915	-1 174 512
Övriga kostnader	*7*	-183 802	-170 513
Personalkostnader	*8*	-88 714	-82 794
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-2 043 987	-773 836
Summa rörelsekostnader		**-3 748 089**	**-4 043 814**
RÖRELSERESULTAT		**-793 967**	**-1 263 305**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 044	133 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 214	-877 786
Summa finansiella poster		**-615 170**	**-743 821**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 409 137**	**-2 007 126**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-1 409 137**	**-2 007 126**
ÅRETS RESULTAT		**-1 409 137**	**-2 007 126**

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10 , 11*	99 151 341	99 201 577
Summa materiella anläggningstillgångar		**99 151 341**	**99 201 577**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**99 151 341**	**99 201 577**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 069	38 821
Övriga fordringar		1 219	91 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	165 253	108 934
Summa kortfristiga fordringar		**201 541**	**239 170**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*13*	2 593 605	3 145 236
Summa kassa och bank		**2 593 605**	**3 145 236**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 795 146**	**3 384 406**
SUMMA TILLGÅNGAR		**101 946 487**	**102 585 983**

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 050 000	82 050 000
Underhållsfond		185 154	14 779
Summa bundet eget kapital		**82 235 154**	**82 064 779**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 667 373	-1 489 871
Årets resultat		-1 409 137	-2 007 126
Summa fritt eget kapital		**-5 076 510**	**-3 496 997**
SUMMA EGET KAPITAL		**77 158 644**	**78 567 782**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*14 , 15*	7 600 000	0
Summa långfristiga skulder		**7 600 000**	**0**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**7 600 000**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14 , 15*	16 500 000	23 100 000
Leverantörsskulder		108 104	264 381
Skatteskulder		12 862	9 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	566 877	644 409
Summa kortfristiga skulder		**17 187 843**	**24 018 201**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**17 187 843**	**24 018 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**101 946 487**	**102 585 983**

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-793 967	-1 263 305
Avskrivningar		2 043 987	773 836
Summa		**1 250 020**	**-489 469**
Erhållen ränta		37 044	133 965
Erlagd ränta		-652 214	-877 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**634 850**	**-1 233 290**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		37 629	-60 117
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-230 359	42 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**442 120**	**-1 250 788**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 993 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 993 751**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtna lägenheter		0	3 698 100
Upptagna lån		24 100 000	5 800 000
Amortering av låneskulder		-23 100 000	-9 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 000 000**	**-101 900**
Årets kassaflöde		**-551 631**	**-1 352 688**
Likvida medel vid årets början		**3 145 236**	**4 497 924**
Likvida medel vid årets slut		**2 593 605**	**3 145 236**

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångtillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Till följd av att årsredovisning föregående år upprättades i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	
- Stomme och grund	160
- Fasad	100
- Ventilation	100
- Stamledning värme	80
- Yttertak	60
- Grundförstärkning	50
- Stamledning VA	50
- El	50
- Balkonger	50
- Fönster	40
- Hiss	40

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 330 688	2 188 981
Hyror bostäder	591 408	559 036
Totalt årsavgifter och hyror	**2 922 096**	**2 748 017**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 390	8 202
Överlåtelseavgifter	7 202	8 478
Övriga intäkter	6 434	6 812
Kommunikation	9 000	9 000
Totalt övriga rörelseintäkter	**32 026**	**32 492**

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 714	0
Reparation bostäder	23 790	23 250
Vattenskador	0	140 847
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 739	8 289
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 781	9 937
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 124
VA & sanitet, installationer	23 191	14 093
Värme, installationer	10 470	8 546
Ventilation, installationer	2 774	0
El, installationer	4 276	2 238
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 186	0
Huskropp, fönster	0	9 419
Hiss	35 125	5 007
Totalt reparationer	**149 046**	**222 749**

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	158 966
Övrigt, gemensamma utrymmen *	9 625	1 304 087
Värme, installationer	0	156 357
Totalt planerat underhåll	**9 625**	**1 619 410**

* Kostnad 2025 avser målning av entréer och kostnad 2024 avser renovering av trapphus.

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	71 979	66 781
Uppvärmning	369 522	395 725
Vatten och avlopp	133 772	116 672
Avfallshantering	121 140	121 583
Teknisk förvaltning	209 277	196 402
Serviceavtal	5 000	5 000
Besiktningskostnader	7 892	3 958
Systematiskt brandskyddsarbete	18 236	30 799
Bevakningskostnader	2 488	2 750
Bredband	70 560	70 560
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	922	922
Försäkringar	73 510	68 892
Förbrukningsmaterial	2 901	3 188
Övriga driftkostnader *	89 172	0
Fastighetsavgift	96 544	91 280
Totalt driftskostnader	**1 272 915**	**1 174 512**

* Kostnad 2025 avser montering av elementskydd och tavlor samt borttagning av plattor på balkonger.

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Styrelsemöten	0	2 414
Föreningsstämma	12 244	7 984
Förvaltningskostnader *	115 924	101 775
Revision	31 525	29 350
Tele och post	5 650	3 094
Kontorsmateriel och trycksaker	140	299
Bankkostnader	1 368	2 223
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 214	15 182
Hyra av anläggningstillgångar	2 016	0
Frakter och transporter	0	150
IT-tjänster	2 220	2 280
Övriga externa kostnader	2 500	5 763
Totalt övriga kostnader	**183 802**	**170 513**

* Kostnad 2025 inkluderar bl.a. tillkommande arbeten för övergång till K3-regelverket.

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	67 600	63 000
Sociala kostnader	21 114	19 794
Totalt personalkostnader	**88 714**	**82 794**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2025	2024
Byggnader	2 043 987	773 836
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**2 043 987**	**773 836**

Den ökade avskrivningskostnaden jämfört med föregående år beror på att föreningen från och med 2025 tillämpar K3-regelverket och därmed komponentavskrivning av byggnaden.

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	77 383 580	77 383 580
Mark	29 234 745	29 234 745
Årets anskaffning byggnader	1 993 751	0
Utgående anskaffningsvärden	**108 612 076**	**106 618 325**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 416 748	- 6 642 912
Årets avskrivning på byggnader	- 2 043 987	- 773 836
Utgående avskrivningar	**-9 460 735**	**-7 416 748**
Utgående redovisat värde	**99 151 341**	**99 201 577**
Varav		
Byggnader	69 924 139	69 966 832
Mark	29 234 745	29 234 745
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	51 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	22 600 000
	86 000 000	**67 600 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	86 000 000	67 600 000
	86 000 000	**67 600 000**

Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 091 200	50 091 200
Summa:	**50 091 200**	**50 091 200**

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	32 961	0
Förutbetald försäkring	31 517	29 386
Förutbetalda kostnader	100 775	79 548
Summa	**165 253**	**108 934**

Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	794 574	746 205
Sparkonto SBAB	799 031	2 399 031
Placeringskonto SBAB	1 000 000	0
Summa	**2 593 605**	**3 145 236**

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 500 000	23 100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 600 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**24 100 000**	**23 100 000**

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2025-05-12	3,16 %	0	7 600 000
Fastighetslån Nordea	2025-05-15	4,18 %	0	5 800 000
Fastighetslån SBAB	2025-11-20	2,84 %	0	5 700 000
Fastighetslån SBAB	2025-11-20	2,84 %	0	4 000 000
Fastighetslån Nordea *	2026-04-01	2,38 %	1 000 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-05-15	2,32 %	5 800 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-11-20	2,31 %	5 700 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-11-20	2,31 %	4 000 000	0
Fastighetslån Nordea	2027-04-21	2,64 %	7 600 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**24 100 000**	**23 100 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 500 000	-23 100 000
			7 600 000	**0**

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	88 314	73 595
Upplupna räntekostnader	70 230	80 605
Förutbetalda intäkter	251 721	232 270
Upplupna revisionsarvoden	29 200	26 300
Upplupna kostnader	127 412	231 639
Summa	**566 877**	**644 409**

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Linnea Gustafsson
Ordförande

André Jawahiri
Ledamot

Fabian Feiff
Ledamot

Adrian Drott
Ledamot

Nina Knezevic
Ledamot

Christina Bergqvist
Ledamot

Peter Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson
Extern revisor

Vi ser om ditt hus!
Assently: 96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef649064877471

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026

Årsredovisning 2025.pdf
(143576 byte)
SHA-512: 6da42915afde7d8df4c85640198197f2dcb5e
d287a302902a51adcaa0d793d288130c6d1238610ccabf
7a8b464e89f8cdf58ad9eb9d61fa0cbf4b79a203c2002

Underskrifter

2026-03-27 09:50:13 (CET)

André Jawahiri

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-28 13:11:26 (CET)

Christina Bergqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 10:52:37 (CET)

Fabian Fredrik Feiff

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 10:30:10 (CET)

Linnea Carina Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 10:10:48 (CET)

Nils Adrian Drott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 16:55:08 (CET)

Nina Knezevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 17:00:09 (CET)

Peter Oskar Olof Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 07:57:57 (CET)

Susanne Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
96efe3f0c0bb1b5b96f5d9712fb555737903ad90457ccc47984600e9c69687c6a1e35705cabad2ef07161e776f9a226cbcd4f3bb19a0717293ef64906487747
1

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.