



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Eriksbergsdockan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 hos Bolagsverket.

### 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
Sannegården 62:1	2009	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2009 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 6 603 kvm och 3 lokaler om 277 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 363 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Wallroth	Ordförande
Henrik Larsson	Ekonomiansvarig
Ingela Jedvert	Styrelseledamot
Christer Björstad	Styrelseledamot
Lars Erik Jonsson	Styrelseledamot
Petra Warneflo	Suppleant

### **Valberedning**

Erik Öhman  
Helena Mankell  
Rolf Westlund

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

### **Revisorer**

Per Gillmert	Revisor	Förenade revisorer
Erik Österlund	Revisorssuppleant	Förenade revisorer

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-28. Fyllnadsval av styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Installation av ny styr- och reglerutrustning till Värmesystemet
- 2016 ● Ny entre till P&T (STC) för anpassning till förhärskande medelvind  
Flytt av entredörrar 35 och 47 för anpassning till förhärskande medelvind  
Inbrottskydd på branddörrar i källare
- 2018 ● Vilstolar och konstverk i entreerna  
Uppgradering av Aptus portsystem
- 2019 ● Underrhållsspolning avlopp  
Installation av hjärtstartare i entreerna  
Byte av hissmaskin trapphus 47
- 2021 ● Uppgradering av Telia bredband
- 2022 ● Byte av värmepump  
Installation av laddboxar i garage
- 2024 ● Service och underhåll av hissar  
Service och underhåll av värmepump
- 2025 ● Byte av nödtelefoner i hissar, 2G till 4G  
Installation av laddstationer i garage Monsungatan  
Nya armaturer på innegård  
Målning av golv i gårdshus mm  
Service av värmesystem inkl byten av delar  
OVK-kontroll hyreslokaler samt ett byte av värmeväxlare

### Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av armaturer i garaget  
Service av värmeväxlare  
Byte av ackumulatortank

### Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Dekra Industrial AB
Bredband, TV, telefon	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El Förbrukning	Jämtkraft AB
El, nät	Göteborgs Energi Nät
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Försäkring	Länsförsäkringar
Garageport	Assa Abloy
Hemsida	Simplybrf
Service och mättjänst Zaptec laddboxar	Energi och Design
Städning	HSB Göteborg
Styr och Regler VV	Nordomatic AB
Underhållsavtal hissar	Kone AB, Kone care 24/7
Underhållsavtal teknik	APS Drift & Underhåll AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Garage Samfällighet, med en andel på 8.75%.

Samfälligheten förvaltar garaget på Monsungatan vilket inkluderar brf Eriksbergsdockans 35 p-platser.

Fastigheten Sannegården S:24 ägs därmed av föreningen till en ägarandel om 7/80.

### Övrig verksamhetsinformation

Årligen återkommande arbeten med tätning av betongfogar på balkonger liksom årliga fillterbyten och brandsyn har genomförts. Under året har dessutom olika underhållsarbeten med bl a garageport, hissar och belysning utförts.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ökade kostnader för räntor, el, fjärrvärme, VA och sophämtning liksom för allmänt underhåll påverkar föreningens ekonomi. I början av året tecknades två lån om. Föreningen har under året haft en lånestock på 47 MSEK fördelad på fem lån med olika löptid och villkorsändringsdagar.

Samtliga affärslokaler var uthyrda hela året. Intäkterna från dessa är viktiga för vår ekonomi. Vi strävar därför efter långsiktiga affärsförhållanden. Vår gästlägenhet har haft en beläggningsgrad på 30%, vilken är densamma som under 2024.

Frivilliga insatser av medlemmar och att vi allmänt är varsamma med våra gemensamma ytor är fortsatt viktigt för att begränsa föreningens underhållskostnader. En ny underhållsplan har tagits fram som legat till grund för omläggningen till redovisning enligt K3. Förändringen påverkar avskrivningstiderna för föreningens byggnader och anläggningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Ett nytt hyresavtal med gymmet trädde i kraft i augusti 2025. En överlåtelse av restaurangverksamheten till ny ägare genomfördes i november och avtal träffades om uteservering för restaurangen.

### Övriga uppgifter

Föreningen har haft 2 överlåtelser under 2025. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets ingång 115 och vid årets slut 117.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 983 157	5 756 214	5 792 074	5 764 579
Resultat efter fin. poster	-1 626 957	502 939	70 913	202 070
Soliditet (%)	84	84	84	83
Yttre fond	4 543 912	4 010 521	3 560 433	3 451 873
Taxeringsvärde	215 625 500	238 004 000	238 004 000	238 004 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	686	686	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,7	78,7	78,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 118	7 118	7 269	7 572
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 383	6 383	6 519	7 264
Sparande / kvm totalyta, kr	293	302	248	332
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	45	45	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	59	58	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	28	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	135	131	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	2,31	2,01	-
Räntekänslighet (%)	9,96	10,38	10,60	-

**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

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från redovisningsregelverket K2 till K3, vilket medfört högre avskrivningar än tidigare. Effekten av högre avskrivningar är att resultatet blir negativt trots att föreningens löpande verksamhet genererar ett ekonomiskt överskott.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är fortsatta stabil. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde för den löpande verksamheten och har förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden samt finansiera planerat underhåll enligt fastställd underhållsplan.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer styrelsen att det negativa resultatet enbart är en följd av förändrade redovisningsprinciper och inte ett uttryck för en försämrad ekonomisk ställning.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	254 090 000	-	-	254 090 000
Fond, yttre underhåll	4 010 521	-30 187	1 171 420	5 151 754
Kapitaltillskott	405 000	-	-	405 000
Balanserat resultat	2 381 473	533 126	-1 171 420	1 743 179
Årets resultat	502 939	-502 939	-1 626 957	-1 626 957
<b>Eget kapital</b>	<b>261 389 933</b>	<b>0</b>	<b>-1 626 957</b>	<b>259 762 976</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 914 599
Årets resultat	-1 626 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 171 420
<b>Totalt</b>	<b>116 222</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	158 502
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>882 565</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 983 158	5 756 214
Övriga rörelseintäkter	3	201 815	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 184 973</b>	<b>5 756 214</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 500 514	-2 244 528
Övriga externa kostnader	9	-255 106	-224 471
Personalkostnader	10	-126 422	-97 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 627 000	-1 691 976
Övriga rörelsekostnader		-3 677	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 512 719</b>	<b>-4 258 803</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-327 746</b>	<b>1 497 411</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 889	101 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 356 100	-1 095 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 299 211</b>	<b>-994 472</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 626 957</b>	<b>502 939</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 626 957</b>	<b>502 939</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	299 293 178	302 837 126
Maskiner och inventarier	13	470 196	553 248
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>299 763 375</b>	<b>303 390 375</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>299 763 375</b>	<b>303 390 375</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 263	39 129
Övriga fordringar	14	6 143 114	4 190 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	119 527	95 128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 287 904</b>	<b>4 325 131</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 187 783	2 142 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 187 783</b>	<b>2 142 179</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 475 687</b>	<b>6 467 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>308 239 062</b>	<b>309 857 684</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		254 495 000	254 495 000
Fond för yttre underhåll		5 151 754	4 010 521
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>259 646 754</b>	<b>258 505 521</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 743 179	2 381 473
Årets resultat		-1 626 957	502 939
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>116 222</b>	<b>2 884 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>259 762 976</b>	<b>261 389 933</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 000 000	22 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 000 000	25 000 000
Leverantörsskulder		133 242	143 391
Skatteskulder		420 471	407 691
Övriga kortfristiga skulder		96 084	168 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	826 289	748 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 476 086</b>	<b>26 467 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>308 239 062</b>	<b>309 857 684</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-327 746</b>	<b>1 497 411</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 627 000	1 691 976
	<b>3 299 254</b>	<b>3 189 387</b>
Erhållen ränta	58 439	97 209
Erlagd ränta	-1 326 663	-1 109 368
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 031 030</b>	<b>2 177 228</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 140	-74 399
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 102	-153 875
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 965 787</b>	<b>1 948 955</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 965 787</b>	<b>948 955</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 129 338</b>	<b>5 180 383</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 095 125</b>	<b>6 129 338</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Eriksbergsdockan 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	10,07 %
Fasader	1,08 %
Balkonger	3,78 %
Fönster	2,06 %
Stamledningar VA	2,66 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Styr & övervakning	10,07 %
Ventilation	6,47 %
El	2,66 %
Hissar	4,77 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	4 718 790	4 530 000
Hysesintäkter lokaler	0	62 125
Hysesintäkter lokaler, moms	573 642	504 828
Hysesintäkter garage	499 726	481 038
Hysesintäkter p-plats	8 100	9 700
Deb. fastighetskatt	0	7 880
Deb. fastighetskatt, moms	81 535	51 348
Elintäkter laddstolpe	0	8 484
Elintäkter laddstolpe moms	50 203	42 806
Nycklar/lås vidarefakturering	9 880	5 588
Övernattnings-/gästlägenhet	32 700	31 600
Dröjsmålsränta	261	197
Pantsättningsavgift	5 277	7 449
Överlåtelseavgift	1 470	10 031
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	1 470	147
Övriga fakturerade kostnader	0	490
Vidarefakturerade kostnader	0	2 503
Öres- och kronutjämning	6	-0
<b>Summa</b>	<b>5 983 158</b>	<b>5 756 214</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	12 825	0
Återvunnen moms	188 990	0
<b>Summa</b>	<b>201 815</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 775	10 267
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 959
Städning enligt avtal	109 217	101 611
Städning utöver avtal	11 736	15 279
Hissbesiktning	9 187	7 419
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 370	0
Brandskydd	2 141	0
Myndighetstillsyn	1 439	1 376
Gårdkostnader	8 219	15 891
Gemensamma utrymmen	19 697	21 799
Garage/parkering	0	1 200
Snöröjning/sandning	2 562	29 097
Serviceavtal	188 795	161 335
Fordon	1 048	0
Förbrukningsmaterial	2 845	9 211
<b>Summa</b>	<b>369 033</b>	<b>379 444</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 340	0
Trapphus/port/entr	0	5 523
Sophantering/återvinning	0	1 551
Dörrar och lås/porttele	25 327	38 954
VVS	42 042	8 921
Värmeanläggning/undercentral	6 641	13 860
Ventilation	10 820	15 485
Elinstallationer	17 518	33 739
Balkonger/altaner	34 109	19 417
Garage/parkering	46 115	8 976
Vattenskada	8 777	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 353
<b>Summa</b>	<b>201 688</b>	<b>154 779</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	32 026	0
Ventilation	86 826	0
Elinstallationer	39 650	0
Garage/parkering	0	30 187
<b>Summa</b>	<b>158 502</b>	<b>30 187</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	354 845	330 991
Uppvärmning	441 718	437 839
Vatten	256 139	227 193
Sophämtning/renhållning	191 108	149 097
<b>Summa</b>	<b>1 243 810</b>	<b>1 145 120</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 144	114 176
Självrisk	12 902	0
Kabel-TV	19 659	98 293
Bredband	235 565	117 269
Fastighetsskatt	215 211	205 260
<b>Summa</b>	<b>527 481</b>	<b>534 998</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 080	4 704
Tele- och datakommunikation	15 595	19 592
Juridiska åtgärder	0	5 423
Revisionsarvoden extern revisor	21 744	52 037
Styrelseomkostnader	2 000	3 955
Fritids och trivselkostnader	8 450	13 678
Föreningskostnader	13 134	13 056
Förvaltningsarvode enl avtal	84 931	75 718
Överlåtelsekostnad	4 017	14 010
Pantsättningskostnad	7 748	12 012
Administration	6 016	3 468
Konsultkostnader	83 530	6 819
Bostadsrätterna Sverige	6 860	0
<b>Summa</b>	<b>255 106</b>	<b>224 471</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	101 200	82 800
Arbetsgivaravgifter	25 222	15 028
<b>Summa</b>	<b>126 422</b>	<b>97 828</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 357 531	1 095 548
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 431	134
<b>Summa</b>	<b>1 356 100</b>	<b>1 095 682</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	323 950 000	323 950 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>323 950 000</b>	<b>323 950 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 112 874	-19 503 954
Årets avskrivning	-3 543 948	-1 608 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 656 822</b>	<b>-21 112 874</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>299 293 178</b>	<b>302 837 126</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 300 000</i>	<i>99 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	158 987 500	155 400 000
Taxeringsvärde mark	56 638 000	82 604 000
<b>Summa</b>	<b>215 625 500</b>	<b>238 004 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	669 907	669 907
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>669 907</b>	<b>669 907</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-116 658	-33 602
Årets avskrivning	-83 052	-83 056
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-199 710</b>	<b>-116 658</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>470 196</b>	<b>553 248</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	235 772	203 715
Transaktionskonto	4 848 950	2 916 859
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>6 143 114</b>	<b>4 190 874</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 684	0
Förutbet fast skötsel	9 089	0
Förutbet städ	0	9 237
Förutbet försäkr premier	22 076	0
Förutbet kabel-TV	0	19 659
Förutbet bredband	42 422	23 453
Upplupna intäkter	4 805	38 778
Upplupna ränteintäkter	2 451	4 001
<b>Summa</b>	<b>119 527</b>	<b>95 128</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	3,60 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,99 %	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,54 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	1,58 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,90 %	7 000 000	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>
Varav kortfristig del			15 000 000	25 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 000 000 kr, då styrelsen beslutat att amortera 3 MSEK under 2026.

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	5 337	830
Uppl kostn el	37 296	41 913
Uppl kostnad Värme	46 898	48 483
Uppl kostn räntor	84 075	54 638
Uppl kostn vatten	22 064	19 796
Uppl kostnad arvoden	82 800	64 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 016	20 234
Förutbet hyror/avgifter	493 803	472 119
Beräkn arvode revision	28 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>826 289</b>	<b>748 413</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

---

Christer Björstad  
Styrelseledamot

---

Henrik Larsson  
Ekonomiansvarig

---

Ingela Jedvert  
Styrelseledamot

---

Lars Erik Jonsson  
Styrelseledamot

---

Thomas Wallroth  
Ordförande

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

---

Förenade revisorer  
Per Gillmert  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 17:07

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 10:48

**DOCUMENT ID:**

BkgBRnLwpbg

**ENVELOPE ID:**

ryHAnIDaWe-BkgBRnLwpbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Eriksbergsdockan, 769613-6378 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

**SHA-512:**

06f56f7a26ecba9d903ed567af11b36ecaa951609143ec711bc1a7b19ad2cef87e98259b53b0ccad4052796fb37f6119754acbda20acd916bce1d7e469b65e68

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
<b>1. HENRIK LARSSON</b> henrik.larsson@eriksberg sdockan.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:50 23.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.202
<b>2. THOMAS WALLROTH</b> thomas.wallroth@eriksber gsdockan.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:17 23.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.144.253.20
<b>3. KERSTIN INGELA JEDVERT</b> T ingela.jedvert@eriksbergs dockan.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:56 23.04.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.106.58
<b>4. Lars Erik Jonsson</b> lars.jonsson@eriksbergsd ockan.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:58 23.04.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 91.133.76.146
<b>5. John Christer Erling Björst ad</b> christer.bjorstad@eriksber gsdockan.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:05 23.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.37.194
<b>6. PER GILLMERT</b> per@forrev.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:07 23.04.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.197.6

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eriksbergsdockan  
Org.nr. 769613-6378

### Rapport om årsredovisningen *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksbergsdockan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eriksbergsdockan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 17:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 10:48

**DOCUMENT ID:**

HJBC2UwTZI

**ENVELOPE ID:**

SkHRh8v6-e-HJBC2UwTZI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fcc1633d675a4f3370848ff90019b271b7ade618fe7e8a6  
ecae023e7394212e26ade5299f77daa97a7bfc4d42391c  
440c693a0d285fb73fb76f4cb0bf2aee7fa

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	Signed	23.04.2026 17:11	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	23.04.2026 17:11	Low	IP: 62.63.197.6

\* 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



PAeS  
sealed