

Bostadsrättsföreningen Ånäsvägen 20-22

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Ånäsvägen 20-22

Org.nr: 769615-9081

Årsredovisning 2025

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Änåsvägen 20-22, 769615-9081, 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-17 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 äkta bostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	John Patrik Ahlström	2026
Ledamot	Heidi Norman	2026
Ledamot	Ofelia Fredriksson	2026
Ledamot	Pernilla Andersson	2026
Suppleant	Ella Werner	2026
Suppleant	Monika Lindström	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Lawrence Liu
	A2 Revision i Göteborg AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Nolemo (sammankallade) och Rosemary Olsson.

Firmateckning

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





Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Olskroken 25:10 i Göteborg kommun. Byggnaden har 13 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Ånäsvägen 20 och 22.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 2 lokaler samt 14 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	5	3	3

Total tomtarea:	1 124	kvm
Total bostadsarea:	894	kvm
- varav bostadsrättsarea:	816	kvm
- varav hyresrättsarea:	78	kvm
Total lokalarea:	140	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Café med mera	70
Vegorummet Göteborg AB	70

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2026-12-31.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Avfallshantering	Renova och Stena Recycling
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Energitjänsteavtal - Drifttillsyn	Göteborgs Energi
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fastighetsjour	Låsinväst
Elavtal avseende volym	Fortum
Bredband	Telia



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 231 kr (21 281 kr 2024) och planerade underhåll för 102 938 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

2025 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen renovering av wc i trappuppgång samt balkongräcke.

Under 2025 installerades även en ny avfuktare. Investeringen har aktiverats på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 år.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 234 000 kr vilket motsvarar 226 kr/kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 2025 uppgår avsättningen till 30 045 kr vilket motsvarar 29 kr/kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Framtida underhåll

Spolning dagvattensystem, dagvattenbrunnar och markrör

Byte tappvattenledningar

Byte ventiler och injustering värmesystem

Nybyggnation av staket och grindar

Renovering av trapphus tak (entrén)

Byte dörrar, trapphusport, lokal och cykelrum

Dränrör, spolning dagvattensystem



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 16 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 den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2,5 %. Inför 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4,5 % fr.o.m. 2026-01-01.

I årsavgiften ingår vatten och värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för fiberanslutning. Under 2025 debiteras 250 kr/mån/lgh. Inför 2026-01-01 höjer man denna så att samtliga debiteras 300 kr/mån/lgh.





Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 137	1 126	1 065	983
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 213	- 143	- 278	- 129
Förändring av underhållsfond, tkr	-75	30	30	30
Resultat efter fondförändringar, tkr	-138	-174	-308	-97
Sparande, kr/kvm	270	236	175	230
Soliditet, (%)	47	47	47	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	863	844	799	799
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	62	61	61	66
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	815	795	750	750
Bostadshyra kr/kvm	1 126	1 126	1 080	1 067
Driftskostnad kr/kvm	456	425	416	444
Energikostnad kr/kvm	195	184	178	179
Ränta kr/kvm	240	293	278	137
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	29	29	29	29
Skuldsättning kr/kvm	12 127	12 238	12 350	12 439
Skuldsättning bostadsrätter	15 367	15 508	15 649	15 762
Räntekänslighet (%)	18	20	21	21
Snittränta, (%)	1.98	2.4	2.25	1.1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 på -212 934 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 388 815 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 102 938 kr.

Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 278 819 kr, vilket överstiger det årliga underhållsbehovet som är 234 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 943 164	321 662	- 2 468 829	- 142 678
Disposition enligt föreningsstämma			-142 678	142 678
Avsättning till underhållsfond		30 045	-30 045	
Anspråktagande av underhållsfond		-105 034	105 034	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 212 934
Vid årets slut	13 943 164	246 673	- 2 536 518	- 212 934

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 611 507
Årets resultat före fondförändring	- 212 934
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 30 045
Anspråktagande av underhållsfond	105 034
Summa över/underskott	- 2 749 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 749 452
Totalt	- 2 749 452

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 081 868

1 065 018

Övriga rörelseintäkter

3

55 257

61 306

Summa rörelseintäkter

1 137 125

1 126 324

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-47 231

-21 281

Planerat underhåll

5

-102 938

0

Driftskostnader

6

-471 299

-439 468

Övriga kostnader

7

-89 265

-92 545

Personalkostnader

8

-6 571

-32 855

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-388 815

-386 413

Summa rörelsekostnader

-1 106 119

-972 562

RÖRELSERESULTAT

31 006

153 762

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

3 946

6 699

Räntekostnader

-247 886

-303 139

Summa finansiella poster

-243 940

-296 440

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-212 934

-142 678

RESULTAT FÖRE SKATT

-212 934

-142 678

ÅRETS RESULTAT

-212 934

-142 678



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	23 496 963	23 866 390
Inventarier, maskiner och installationer	12	122 143	100 356
Summa materiella anläggningstillgångar		23 619 106	23 966 746
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 619 106	23 966 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 270	14 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 358	35 266
Kundfordringar		15 046	6 631
Summa kortfristiga fordringar		81 674	56 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	593 826	609 087
Summa kassa och bank		593 826	609 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		675 500	665 611
SUMMA TILLGÅNGAR		24 294 606	24 632 357



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 943 164	13 943 164
Underhållsfond		246 673	321 662
Summa bundet eget kapital		14 189 837	14 264 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 536 518	-2 468 829
Årets resultat		-212 934	-142 678
Summa fritt eget kapital		-2 749 452	-2 611 507
SUMMA EGET KAPITAL		11 440 385	11 653 319
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	4 814 599	2 675 000
Summa långfristiga skulder		4 814 599	2 675 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 814 599	2 675 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	7 725 000	9 979 599
Depositioner		26 262	26 262
Leverantörsskulder		30 256	28 126
Skatteskulder		3 799	2 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	254 305	267 638
Summa kortfristiga skulder		8 039 622	10 304 038
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 039 622	10 304 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 294 606	24 632 357



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		31 006	153 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		388 815	386 413
Summa		419 821	540 175
Erhållen ränta		3 946	6 699
Erlagd ränta		-247 886	-303 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		175 881	243 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-25 150	-18 239
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-9 817	-34 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		140 914	191 065
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-41 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 175	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-2 531 750	-115 000
Upptag av nya lån		2 418 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-113 000	-115 000
Årets kassaflöde		-13 261	76 065
Likvida medel vid årets början		609 087	533 022
Likvida medel vid årets slut		593 826	609 087



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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



Anläggningstillgångar

Nyttjandeperiod (år)

Stomme	100
Fasad	50
Yttertak	50
Fönster	50
Balkonger	40
Ledningssystem	40
Övrigt	40
Armaturer	15
Låssystem	10
Markanläggningar	30
Inventarier, maskiner och installationer	10-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

2025

2024

Årsavgifter bostäder	664 920	648 720
Hyror bostäder	87 804	87 804
Hyror lokaler	258 872	255 982
Hyror p-platser/garage	78 687	72 512
Hyresavdrag lokal *	-8 415	0
Totalt årsavgifter och hyror	1 081 868	1 065 018

* Tillfällig hyresrabatt.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2025

2024

Debiterad fastighetsskatt	13 648	13 404
Överlåtelseavgifter	1 433	1 433
Övriga intäkter	588	6 881
Kommunikation	39 588	39 588
Totalt övriga rörelseintäkter	55 257	61 306

Not 4. Reparationer

2025

2024

Huskropp	2 700	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 864	650
Reparation lokaler, toalett samt kök	12 036	0
Reparation markytor	0	7 625
Klottersanering	0	7 910
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 432	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 892	2 863
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 388	0
El, installationer	3 919	2 233
Totalt reparationer	47 231	21 281



Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Nya balkongräcken	65 938	0
Renovering av wc i trappuppgången	37 000	0
Totalt planerat underhåll	102 938	0

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	18 556	15 258
Uppvärmning	126 911	126 600
Vatten och avlopp	56 447	48 324
Avfallshantering	48 961	35 528
Teknisk förvaltning	75 304	72 256
Serviceavtal	31 160	31 089
Snöröjning	4 357	12 738
Bevakningskostnader	0	0
Kommunikationskostnader	46 644	46 742
Försäkringar	23 034	11 991
Förbrukningsmaterial	3 863	4 882
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 062	34 060
Totalt driftskostnader	471 299	439 468

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	61 183	59 545
Revision	22 463	19 700
Tele och post	1 500	843
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 490	4 380
Bankkostnader	706	775
IT-tjänster	324	274
Övriga externa tjänster	0	778
Övriga externa kostnader	1 599	6 250
Totalt övriga kostnader	89 265	92 545

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden *	5 000	25 000
Sociala kostnader *	1 571	7 855
Totalt personalkostnader	6 571	32 855

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

* 2025 skiljer sig från 2024 på grund av för mycket uppbokat.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	320 928	320 928
Markanläggningar	48 499	48 499
Inventarier, maskiner och installationer	19 388	16 986
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	388 815	386 413



Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 914 000	12 914 000
Summa:	12 914 000	12 914 000
Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	20 249 308	20 249 308
Mark	7 260 000	7 260 000
Markanläggningar	1 454 172	1 454 172
Utgående anskaffningsvärden	28 963 480	28 963 480
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 463 368	- 4 142 440
Markanläggningar	- 633 722	- 585 223
Årets avskrivning på byggnader	- 320 928	- 320 928
Årets avskrivning på markanläggningar	- 48 499	- 48 499
Utgående avskrivningar	-5 466 517	-5 097 090
Utgående redovisat värde	23 496 963	23 866 390
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 785 940	15 785 940
Mark	7 260 000	7 260 000
Markanläggningar	771 951	820 450
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 015 000	9 985 000
Taxeringsvärde mark	9 550 000	13 102 000
	19 565 000	23 087 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	18 200 000	21 800 000
Lokaler	1 365 000	1 287 000
	19 565 000	23 087 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	177 902	177 902
Årets anskaffningar*	41 175	0
Utgående anskaffningsvärden	219 077	177 902
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 77 546	- 60 560
Årets avskrivningar	- 16 986	- 16 986
Utgående avskrivningar	- 94 532	- 77 546
Utgående redovisat värde	124 545	100 356
* Under året har föreningen köpt in och installerat en ny avfuktare.		
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	27 487	12 232
Förutbetalda försäkringar	23 091	23 034
Upplupen hyresintäkt	780	0
Summa	51 358	35 266



Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	593 826	609 087
Summa	593 826	609 087

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 725 000	9 979 599
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 814 599	2 675 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	12 539 599	12 654 599

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	2,47 %	3 050 000	3 050 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,03 %	2 675 000	2 675 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,09 %	2 000 000	2 090 000
Stadshypotek	2028-12-30	2,95 %	2 395 849	2 395 849
Stadshypotek	2027-10-30	2,73 %	2 418 750	0
Stadshypotek	2025-11-27	3,09 %	0	2 441 750
Summa skulder till kreditinstitut			12 539 599	12 652 599

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	59 139
Upplupna räntekostnader	28 039	35 106
Förutbetalda intäkter	123 811	119 463
Upplupna revisionsarvoden	21 300	19 700
Upplupna kostnader	48 301	34 231
Summa	254 306	267 639



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

John Patrik Ahlström
Ordförande

Heidi Norman
Ledamot

Ofelia Fredriksson
Ledamot

Pernilla Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

A2 Revision i Göteborg AB
Lawrence Liu
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 11:03

SENT BY OWNER:

Sofia Kosmidou · 15.04.2026 10:23

DOCUMENT ID:

ryjfs6h2Wg

ENVELOPE ID:

SJoGjT2nbl-ryjfs6h2Wg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Änäs-
vägen 20-22.pdf

17 pages

SHA-512:

cb2c5b0842bc656600c767f27546343be1214490cb7ced
5061494f28982f7934d0a1b3a260c52c027983b2d63711
a3df8962eb71bc43950e950c9b3daef83d7c

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
Märta Ofelia Fredriksson	 Signed	20.04.2026 18:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/07/06)
	Authenticated	15.04.2026 15:53	Low	
JOHN PATRIK AHLSTRÖM	 Signed	20.04.2026 18:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/09/26)
	Authenticated	15.04.2026 21:53	Low	
PERNILLA ANDERSSON	 Signed	20.04.2026 18:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/08/21)
	Authenticated	15.04.2026 21:12	Low	
Heidi Pauliina Norman	 Signed	20.04.2026 18:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/08/22)
	Authenticated	20.04.2026 18:16	Low	
Chang Kit Lawrence Liu	 Signed	21.04.2026 11:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/07)
	Authenticated	21.04.2026 11:02	Low	

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

