





Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36
Org.nr: 769615-5113
Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36

Org.nr: 769615-5113

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19

H1zISfgi-I-B1zUHzxo-I

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36, organisationsnummer 769615-5113, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Erik Dahlbergsgatan 36 med säte i Stockholm org.nr. 769615-5113.

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-23.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006.
Ekonomisk plan registrerades år 2008-11-01.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-03-23.
Föreningen förvärvade fastigheten år 2008-11-01

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Beskattning
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.

Försäkring
Fullvärdesskydd hos Brandkontoret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.
På stämman deltog 27, (5 via fullmakt) medlemmar.

Styrelse under 2025		Kommentar
Ordförande	Staffan Simonsson	
Ledamot	Marie Nilsonne	Kassör
Ledamot	Göran Nilsson	
Ledamot	Britt-Mari Thunman	Suppl. Jan-maj, Ledam., sekr. maj-dec
Suppleant	Lovisa Lager	Sekr Januari-Juni 2025
Suppleant	Fredric Forsman	

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Michael Olsmar och Lovisa Lager

Revisor

Revisor	Niklas Rudolf Feiff
	Feiff Revision AB

Information om fastigheten
Privatbostadsrätt

Fastighetsbeteckning: Nybyggsgrind 4

Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Försäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	POS fastighetsvård
Teknisk & juridisk förvaltning	HSB
Takskottning, avropsavtal	Södertörns tak
Besiktningsavtal elanläggning	Edsvikens El
Skötselavtal ventilationsanläggning	Franska Bukten
Städning av trapphus och allmänna utrymmen	Lidingö natur & städ

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte, byte elstigare, putsning fasad	2000	
Omläggning av yttertak, renovering balkongplattor	2000	Även ny värmeväxlare
OVK-besiktning godkänd	2007	
Föreningen tar över fastigheten från Stockholmsbostäder	2008	
Målning fönster, slipning stengolv, hissrenovering	2009	
Besiktning eldstäder	2012	
Nya takfläktar, OVK-besiktning	2013	
Rensning ventilationskanaler, byte ventilationsdon	2014	
Målning yttertak, stamspolning	2015	
Hiss totalrenovering	2019	
Underhållsåtgärder i undercentral, stamspolning	2021	
Renovering och målning av fönster	2022	Montering av energiglas i innerbåge
Renovering/ombyggnad av ventilations- och rökgaskanaler.	2023	Täthetskontroll av rökgaskanaler.
Installation av värmeåtervinning ur frånluft.	2023	Delfinansierad av EU.
Stamspolning, filmning av avlopp.	2023	
Garantibesiktning av hiss åtgärdande av brister.	2024	
Undersökning av vattenskada i uthyrningslokal 9002.	2024	Upptäcker läckande avloppsbrunn, dold under 3 lager golv.
Ombyggnad/renovering av uthyrningslokaler 9002, 9003	2025-26	
Ny energideklaration sänker från energiklass E till D	2025	

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 50 år. Underhållsplanen uppdateras varje år i takt med att vissa åtgärder utförs eller skjuts upp.

Som en följd av dels stora renoveringsprojekt (renovering och målning av fönster inkl byte till isolerglas i innerbågen, renovering och ombyggnad av ventilationssystem inkl installation av energiåtervinning ur frånluften) samt renoveringsarbete efter vattenskada i en av fastighetens uthyrningslokaler har styrelsen val att skjuta på de åtgärder som i underhållsplanen var schemalagda till åren 2024, 2025 och 2026. Föreningen byter även teknisk/juridisk förvaltare per 1 januari 2027, underhållsplanen kommer därför att genomgå en rejäl revidering under det kommande styrelseåret.

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	17	454
2 rok	7	252
3 rok	9	786
4 rok	14	1 218
Summa	**47**	**2 710**

Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
3 rok		
Summa	**1**	**83**

Totalt antal bostadslägenheter: **48**

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m²
5	313

H1zISfgi-I-B1zUHzxo-I

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025. Hyran för hyreslägenheten som inte höjts på flera år justerades 2025.

Efter upphandling har styrelsen valt att succesivt byta ut HSB som entreprenör för våra olika förvaltningstjänster. Fastighetsskötsel flyttades 2025-04-01 över till POS Fastighetsvård AB, ekonomisk och administrativ förvaltning togs över av Delagott AB från 2025-06-01. Avtal med HSB avseende teknisk och juridisk förvaltning löper till 2026-12-31.

Under året har föreningen även genomfört en genomgripande renovering och ombyggnad av två uthyrningslokaler i södra änden av husets källar-/gatuplan, där den ena drabbats av vattenläcka. De hade samma hyresgäst som sade upp kontraktet i samband med skadan. I samband med detta har ventilationen i detta plan , som är ett eget system, kompletterats med ytterligare ett aggregat för att tillförsäkra våra uthyrningslokaler fullgod ventilation. Lokalerna kommer vara tillgängliga för nya hyresgäster under första kvartalet 2026.
Ekonomiskt har detta drabbat föreningen genom byggkostnader samt minskade hyresintäkter, vilket täckts genom lån.
Under året har föreningen även gjort en ny upphandling av elenergi och tecknat avtal med Fjordkraft AB..

Årets amortering
Föreningen har under året amorterat 31 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter
Föreningen har de senaste åren genomfört flera stora projekt som syftat till att uppgradera och modernisera vår fastighet som 2025 kunde fira 90-årsjubileum. Planerade åtgärder har resulterat i en fungerande ventilation i bostadsdelen, lägre energiklassning samt rejält sänkta kostnader för framförallt fjärrvärme. Vi har också mött oväntade utmaningar i form av vattensskada och ett akut renoveringsbehov för att åtgärda tidigare dolda brister i framförallt gatu-/källarplan. Det finns nu ett behov av att konsolidera ekonomin och öka föreningens sparande. Ett steg i detta arbete är att höja årsavgifterna vilket kommer ske under första kvartalet 2026. Det är också viktigt att fortsätta arbetet med att sänka föreningens driftskostnader ytterligare.

Medlemsinformation

75 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 75

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 333	2 701	2 600	3 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 505	- 318	- 6 224	- 2 183
Soliditet[1], %	75	78	77	80
Räntekänslighet, %	12	10	11	10
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 502	7 590	7 971	6 322
Skuld/kvm totalyta	7 418	6 623	6 955	5 516
Energikostnad/kvm totalyta	239	250	260	231
Sparande/kvm totalyta	-32	62	481	514
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	724	724	705	625
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	72	49	48

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 115 400	0	3 281 988	- 9 521 868	- 317 868	**74 557 652**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		1 295 000		-1 295 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-55 710		55 710		**0**
Balanseras i ny räkning				- 317 868	317 868	**0**
Årets resultat					- 505 364	**- 505 364**
Belopp vid årets utgång	**81 115 400**	**1 239 290**	**3 281 988**	**- 11 079 026**	**- 505 364**	**74 052 288**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 079 026
Årets resultat	- 505 364
Totalt	**- 11 584 390**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	- 1 295 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	21 000
Balanseras i ny räkning	- 10 310 390
Totalt	**- 11 584 390**

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 332 889	2 701 111
Övriga rörelseintäkter	*3*	348 056	5 561
Summa rörelseintäkter		**2 680 945**	**2 706 672**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-1 812 219	-1 613 523
Administration och förvaltning	*5*	-254 032	-198 650
Personalkostnader	*6*	-104 687	-102 099
Avskrivningar		-381 200	-381 200
Summa rörelsekostnader		**-2 552 138**	**-2 295 472**
RÖRELSERESULTAT		**128 807**	**411 200**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-166	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 005	-729 520
Summa finansiella poster		**-634 171**	**-729 068**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-505 364**	**-317 868**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-505 364**	**-317 868**
ÅRETS RESULTAT		**-505 364**	**-317 868**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	95 044 654	95 416 741
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	14 430	23 542
Pågående nyanläggningar		1 821 243	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**96 880 327**	**95 440 283**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**96 880 327**	**95 440 283**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 863	77
Övriga fordringar		17 180	21 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	105 734
Summa kortfristiga fordringar		**36 043**	**127 023**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 514 823	428 669
Summa kassa och bank		**1 514 823**	**428 669**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 550 866**	**555 692**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 431 193**	**95 995 975**

H1zISfgi-I-B1zUHzxo-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		84 397 388	84 397 388
Reservfond		1 239 290	0
Summa bundet eget kapital		**85 636 678**	**84 397 388**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 079 026	-9 521 868
Årets resultat		-505 364	-317 868
Summa fritt eget kapital		**-11 584 390**	**-9 839 736**
SUMMA EGET KAPITAL		**74 052 288**	**74 557 652**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*9 , 10*	14 790 000	12 289 250
Summa långfristiga skulder		**14 790 000**	**12 289 250**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**14 790 000**	**12 289 250**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		172 350	172 350
Leverantörsskulder		482 523	99 306
Skatteskulder		251 312	242 132
Övriga skulder		43 476	394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	389 994	353 890
Skulder till kreditinstitut		8 249 250	8 281 001
Summa kortfristiga skulder		**9 588 905**	**9 149 073**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**9 588 905**	**9 149 073**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 431 193**	**95 995 975**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		128 807	411 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		381 200	381 200
Summa		**510 007**	**792 400**
Erhållen ränta		-166	452
Erlagd ränta		-634 005	-729 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-124 164**	**63 332**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		90 980	-58 155
Förändring av rörelseskulder		471 582	-99 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**438 398**	**-94 539**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningsgtillgångar		-1 821 243	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 821 243**	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av skuld till kreditintsitut		-31 000	-1 031 000
Ökning av skuld till kreditinstitut		2 500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 469 000**	**-1 031 000**
Årets kassaflöde		**1 086 155**	**-1 125 539**
Likvida medel vid årets början		**428 668**	**1 554 207**
Likvida medel vid årets slut		**1 514 823**	**428 668**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning
Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter
Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Materiella Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningsperioder
Avskrivningstid på byggnader: 152 år. Avskrivningstid på markanläggningar: 25 år.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 962 073	1 962 072
Hyresintäkter		
Bostäder	123 202	116 480
Lokaler	390 822	602 254
	514 024	**718 734**
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	0	2 866
Pantsättningsavgifter	1 146	3 915
Avgift andrahandsupplåtelse	2 390	13 524
Debiterade vattenkostnader	980	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-100 360	0
Övriga intäkter	-47 364	0
	-143 208	**20 305**
Totalt nettoomsättning	**2 332 889**	**2 701 111**

I Årsavgiften så ingår El och Bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	4 320
Försäkringsersättningar	345 808	0
Övriga ersättningar och intäkter	2 248	1 241
	348 056	**5 561**
Totalt övriga rörelseintäkter	**348 056**	**5 561**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	249 929	231 926
Uppvärmning	316 785	398 556
Vatten och avlopp	176 759	144 503
Sophämtning	108 086	108 066
	851 559	**883 050**
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	43 546	38 977
Grundavtal hiss	4 389	16 255
	47 935	**55 232**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	40 936	59 567
Fastighetsstäd	69 975	65 100
Fastighetsstäd extra	0	1 125
Trädgårdsskötsel	36 684	36 182
Snöröjning/sandning	19 556	41 674
Övriga köpta tjänster	17 390	0
	184 541	**203 648**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	33 155	38 993
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	135 166	76 814
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	129 262	122 050
Gemensamhetsanläggningar	0	1 131
Förbrukningsmaterial	702	0
	265 130	**199 995**
Reparationer		
Reparationer	389 053	2 930
Tak	0	3 013
Portar och lås	0	3 510
Gemensamma utrymmen	0	10 261
Ventilation	0	6 000
Vatten och avlopp	15 231	45 743
Porttelefon	3 615	16 994
Markytor	0	15 543
Vattenskada	0	72 900
	407 899	**176 894**
Underhåll		
Tak	0	3 048
Ventilation	21 000	52 662
	21 000	**55 710**
Reparation och underhåll		
Lokaler	1 000	0
Totalt operativ drift och underhåll	**1 812 219**	**1 613 523**

H1zISfgi-I-B1zUHzxo-I

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsen		
Övriga omkostnader	5 171	7 829
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	11 499	14 170
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	144 809	70 564
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	31 627	63 251
Revision		
Revisionsarvode	26 231	24 250
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	3 693	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 122	5 516
Konsultarvode	13 531	0
Bankkostnader	1 931	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	716	7 880
Övriga administrativa kostnader	1 782	750
Övriga kostnader	10 921	4 439
	31 003	**18 585**
Totalt administration och förvaltning	**254 032**	**198 650**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Sociala kostnader	16 487	14 852
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	88 200	85 950
Övriga personalkostnader	0	1 297
	88 200	**87 247**
Totalt personalkostnader	**104 687**	**102 099**

H1zISfgi-I-B1zUHzxo-I

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	55 420 933	55 420 933
Ingående Anskaffningsvärde Mark	44 273 578	44 273 578
Utgående anskaffningsvärden	**99 694 511**	**99 694 511**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 277 769	- 3 905 683
Årets avskrivningar	- 372 087	- 372 086
Utgående avskrivningar	**-4 649 856**	**-4 277 769**
Utgående redovisat värde	**95 044 655**	**95 416 742**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	81 306 000	70 059 000
Taxeringsvärde mark	98 345 000	104 322 000
	179 651 000	**174 381 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	175 000 000	170 000 000
Lokaler	4 651 000	4 381 000
	179 651 000	**174 381 000**

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	83 160	83 160
Utgående anskaffningsvärden	**83 160**	**83 160**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 59 617	- 50 504
Årets avskrivningar	- 9 113	- 9 113
Utgående avskrivningar	**- 68 730**	**- 59 617**
Utgående redovisat värde	**14 430**	**23 543**

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
Summa:	**24 500 000**	**24 500 000**

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	2,560 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,500 %	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,414 %	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	2026-09-01	4,050 %	2 999 250	3 030 250
Stadshypotek	2028-10-30	2,750 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2029-09-01	2,950 %	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek	2029-09-01	2,950 %	1 940 000	1 940 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,910 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,910 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,760 %	500 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	3,120 %	2 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**23 039 250**	**20 570 250**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 249 250	-8 281 000
			14 790 000	**12 289 250**

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	233 700	196 586
Upplupna räntekostnader	46 625	49 271
Övriga upplupna kostnader	109 669	108 033
Summa	**389 994**	**353 890**

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Denna fastighet är utrustad med energiåtervinning ur frånluften. Projektet är delfinansierat med stöd från EU.



Finansieras av Europeiska unionen

NextGenerationEU

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-05

Staffan Simonsson
Ordförande

Marie Nilsonne
Ledamot

Göran Nilsson
Ledamot

Britt-Mari Thunman
Ledamot

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

Feiff Revision AB
Niklas Rudolf Feiff
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 09:36

SENT BY OWNER:
Fredrik Lönegren · 24.03.2026 14:44

DOCUMENT ID:
B1zUHzxo-l

ENVELOPE ID:
H1zISfgi-l-B1zUHzxo-l

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36.pdf
19 pages

SHA-512:
f29a285ec538b1d976daabcbcb57f2cc90a01ea5a0fa6d405fd3f6b4fb48689c15d2d352bc9bba7d889733ac9a5bcbf4346f1ed189ff6034b8e6da6b94607abc

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
MARIE NILSONNE	**Signed**	**24.03.2026 16:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1961/07/07)**
marie.nilsonne@telia.com	Authenticated	24.03.2026 15:09	Low	IP: 194.47.102.28
GÖRAN OLOF NILSSON	**Signed**	**24.03.2026 16:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1957/06/19)**
gornilss@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 16:20	Low	IP: 83.252.112.247
Anna Britt-Mari Thunman	**Signed**	**25.03.2026 09:13**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1948/09/24)**
brittmariethunman@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 19:55	Low	IP: 83.252.113.221
NIKLAS FEIFF	**Signed**	**08.04.2026 15:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/02/28)**
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	08.04.2026 15:19	Low	IP: 217.13.237.18
Staffan Torsten Simonsson	**Signed**	**09.04.2026 09:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1957/01/23)**
staffan.simonsson@me.com	Authenticated	09.04.2026 09:35	Low	IP: 193.35.6.206

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36, org.nr 769615-5113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 för LCE 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 för LCE 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019d6d40-ab96-74ab-bc6b-cba37c8cc134

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på https://www.diffinder.se/document-validation.