



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

**Fastigheten Nybyggsgrind 4, Erik
Dahlbergsgatan 36 är utrustad med
energiåtervinning ur frånluften.**



**Finansieras av
Europeiska unionen**
NextGenerationEU

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Erik Dahlbergsgatan 36 med säte i Stockholm org.nr. 769615-5113 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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.

Föreningen äger och förvaltar

Marken innehas med äganderätt.
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nybyggsgrind 4	2008-11-01	2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-11.

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	313
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 710
1	lägenheter (hyresrätt)	83
Totalt 53 objekt		3 106

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 7 st 2 rok, 9 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Skoglund	Ordförande	2020-06-22	2024-06-10
Ann Skoglund	Ledamot	2017-08-24	2024-06-13
Staffan Simonsson	Ordförande	2024-06-13	
Staffan Simonsson	Ledamot	2022-08-11	
Göran Nilsson	Ledamot	2023-06-25	
Marie Nilsonne	Ledamot	2024-06-13	
Lovisa Lager	Ledamot	2023-06-25	
Britt-Mari Thunman	Suppleant	2024-06-13	
Fredric Forsman	Suppleant	2022-08-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen begränsning.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niklas Rudolf Feiff, Feiff Revision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mattias Göransson Rondin och Mikael Olsmar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar + 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-22.

Styrelsens arbete.

Under 2024 har styrelsen haft 12 sammanträden, det konstituerande mötet efter föreningsstämman inkluderat.
Under våren anlätades Cykelrensningen för att genomföra en utsortering av cyklar som saknar känd ägare.
I december bjöd styrelsen in till glöggmingel, då man även informerade om utfallet efter första året med energiåtervinningsaggregatet i full drift.
Representanter för föreningen har även deltagit i möten med de andra fastigheterna i kvarteret Nybyggsgrind för att diskutera och hantera gemensamma angelägenheter.

Underhålls- och renoveringsarbete i fastigheten under 2024.

Efter närmare ett och ett halvt år 2022-2023 av intensiva och omfattande uppgraderingsarbeten och investeringar i fastigheten har styrelsen konstaterat att både vi och medlemmarna behöver en period av återhämtning och lugn. Investeringarna i energiåtervinning har minskat behovet av fjärrvärme för 2025 med 49% jämfört med 2021, från 520 till 266 MWh, och effektagiften beräknas på 99 istället för 181 kW. I 2025 års priser innebär det en minskad uppvärmningskostnad om ca 366 tkr. Elkostnaderna har ökat med ca 165 tkr räknat på snittkostnad 2024. Sammantaget innebär det en beräknad kostnadsminskning med 201 tkr.

I underhållsplanen för 2024 fanns ett planerat utbyte av kalkstensplattor på trädgårdssidan. Det har skjutits på framtiden, då styrelsen avvaktar en eventuell gemensam uppgradering av gångytorna inom kvarteret Nybyggsgrund samt att det offererade priset skulle bli mångdubbelt högre än den uppskattade kostnaden i underhållsplanen.

En av föreningens lokalhyresgäster anmälde en fuktskada sommaren 2024. Skadan visade sig vara mer omfattande än väntat och av en art som inte fullt ut ersätts av fastighetsförsäkringen, då huvudorsaken är en läcka i en överbyggd och otät avloppsbrunn under golvet, ett läckage som sannolikt pågått under längre tid.

Då det krävs ett omfattande rivnings och återuppbyggnadsarbete och det finns liknande lösningar även i andra uthyrningslokaler, har styrelsen beslutat att avvakta med de i underhållsplanen angivna arbetena för 2025 tills omfattningen av skadan och kostnaderna för återställande är fastställda.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2024	Garantibesiktning samt åtgärdande av brister i hiss. Undersökning, rivning och åtgärdande av fuktskada i uthyrningslokal är påbörjad och kommer att pågå en bit in på nästa år..
2023	Renovering och ombyggnad av ventilationssystem och rökgaskanaler, installation av energiåtervinning och ny undercentral till fjärrvärmesystemet. Delfinansierad med bidrag från EU. Stamspolning och täthetskontroll av rökgaskanaler.
2022	Renovering och målning av fönster, montering av energiglas i inre fönsterbåge.
2021	Underhållsåtgärder i undercentral samt stamspolning.
2019	Hiss, totalrenovering. 2015 – Målning av yttertak samt stamspolning 2014 – Rensning ventilationskanaler, byten ventilationsdon 2013 – Nya takfläktar, OVK-besiktning 2012 – Besiktning av eldstäder 2009 – Målning av fönster samt målning av trappuppgång 2009 – Slipning av stengolv samt hissrenovering 2007 – OVK-besiktning 2000 – Stambyte, byte av elstigare samt putsning av fasad 2000 – Omläggning av yttertak renovering av balkongplattor 2000 – Ny värmeväxlare
2015	Målning av yttertak samt stamspolning.
2014	Rensning ventilationskanaler, byten ventilationsdon.
2013	Nya takfläktar, OVK-besiktning
2012	Besiktning av eldstäder
2009	Målning av fönster samt trappuppgång Slipning av stengolv samt hissrenovering
2008	Viktiga händelser innan föreningen bildades och tog över fastigheten från Stockholmsbostäder:
2007	OVK-besiktning
2000	Stambyte, byte av elstigare samt putsning av fasad Omläggning av yttertak renovering av balkongplattor Ny värmeväxlare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Revidera underhållsplan. Installera lagstadgad IMD gällande varmt och kallt vatten. IMD för värme låter sig knappast göra då matarledningar löper vertikalt, i de stora lägenheterna finns minst 3 sådana som vardera försörjer olika delar av flera lägenheter. Anpassa elsystemet till gemensamhetsel inklusive IMD.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	62	481	514	78	179
Skuldsättning, kr/kvm	6 623	6 955	5 516	4 392	4 392
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 590	7 971	6 322	5 033	5 033
Räntekänslighet, %	10	11	10	8	8
Energikostnad, kr/kvm	250	260	231	215	182
Årsavgifter, kr/kvm	724	705	625	627	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	49	48	82	79
Totala intäkter, kr/kvm	870	1 247	1 132	671	692
Nettoomsättning, tkr	2 702	2 600	3 514	2 082	2 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	-318	-6 224	-2 183	-674	-52
Soliditet, %	78	77	80	85	85

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 94 538 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 141 kr/m².

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	81 115 400	0	0	81 115 400
Upplåtelseavgifter, kr	3 281 988	0	0	3 281 988
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	84 397 388	0	0	84 397 388
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 297 925	-6 223 942	0	-9 521 867
Årets resultat, kr	-6 223 942	6 223 942	-317 868	-317 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 521 867	0	-317 868	-9 839 735
S:a eget kapital, kr	74 875 521	0	-317 868	74 557 653

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 336 728 kr samt ianspråktagande skett med 7 336 728 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 521 867
Årets resultat, kr	-317 868
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 839 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 295 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 710
Balanseras i ny räkning, kr	-11 079 025

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 702 352	2 599 776
Övriga rörelseintäkter		4 320	1 273 700
Summa Rörelseintäkter		2 706 672	3 873 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 747 338	-8 986 012
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 855	-75 650
Personalkostnader	Not 5	-102 099	-99 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-381 200	-381 200
Summa Rörelsekostnader		-2 295 492	-9 542 182
Rörelseresultat		411 180	-5 668 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	472	904
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-729 520	-556 140
Summa Finansiella poster		-729 048	-555 236
Resultat efter finansiella poster		-317 868	-6 223 942
Resultat före skatt		-317 868	-6 223 942
Årets resultat		-317 868	-6 223 942

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	95 416 741	95 788 828
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	23 542	32 656
Summa Materiella anläggningstillgångar		95 440 283	95 821 483
Summa Anläggningstillgångar		95 440 283	95 821 483

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77	77
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	449 626	1 574 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 734	48 244
Summa Kortfristiga fordringar		555 436	1 623 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		255	0
Summa Kassa och bank		255	0
Summa Omsättningstillgångar		555 691	1 623 075
Summa Tillgångar		95 995 975	97 444 558

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 397 388	84 397 388
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa Bundet eget kapital	84 397 388	84 397 388

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 521 868	-3 297 925
Årets resultat	-317 868	-6 223 942
Summa Ansamlad förlust	-9 839 736	-9 521 868

Summa Eget kapital	74 557 652	74 875 520
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 289 250	13 030 250
Summa Långfristiga skulder		12 289 250	13 030 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 281 000	8 571 000
Leverantörsskulder		99 306	123 608
Skatteskulder		242 132	236 804
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	172 744	172 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	353 890	434 632
Summa Kortfristiga skulder		9 149 072	9 538 788

Summa Skulder		21 438 322	22 569 038
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		95 995 975	97 444 558
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	411 180	-5 668 706
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	381 200	381 200
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	381 200	381 200
Erhållen ränta	472	904
Erlagd ränta	-737 462	-516 636
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	55 390	-5 803 239
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 155	105 774
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-91 774	-1 613 017
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-149 928	-1 507 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 538	-7 310 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 031 000	4 469 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 031 000	4 469 000
Årets kassaflöde	-1 125 538	-2 841 482
Likvida medel vid årets början	1 554 207	4 395 689
Likvida medel vid årets slut	428 668	1 554 207



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Årsavgift

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och avlopp, sophämtning och återvinning samt lokalt fibernätverk. Kostnader för el-, TV- och bredbandsabonnemang ingår inte.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 962 072	1 910 802
	Hyror bostäder	116 480	104 200
	Hyror lokaler	602 254	570 274
	Övriga primära intäkter	21 546	14 500
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 702 352	2 599 776
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 702 352	2 599 776
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-178 229	-173 887
	Snö och halk-bekämpning	-41 674	-1 815
	Reparationer	-144 103	-205 482
	Planerat underhåll	-55 710	-7 336 728
	Försäkringsskador	-72 900	0
	El	-231 926	-173 285
	Uppvärmning	-398 556	-456 598
	Vatten	-144 503	-176 609
	Sophämtning	-108 066	-62 158
	Fastighetsförsäkring	-29 479	-63 167
	Kabel-TV och bredband	-38 993	-34 694
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 050	-120 082
	Förvaltningsavtalskostnader	-133 815	-181 508
	Övriga driftkostnader	-47 335	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 747 338	-8 986 012
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 251	-5 073
	Administrationskostnader	-8 895	-11 191
	Extern revision	-24 250	-19 875
	Medlemsavgifter	-14 170	-6 550
	Föreningsverksamhet	-7 829	-11 429
	Övriga förvaltningskostnader	-4 459	-21 531
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 855	-75 650

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-78 752
	Sociala avgifter	-14 852	-20 568
	Övriga personalkostnader	-1 297	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 099	-99 320
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-372 086	-372 086
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 113	-9 113
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-381 200	-381 200
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	253	822
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	219	82
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	472	904
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-724 702	-555 788
	Övriga räntekostnader	-4 818	-352
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-729 520	-556 140

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 420 933	55 420 933
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 273 578	44 273 578
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	99 694 511	99 694 511
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 905 683	-3 533 597
	Årets avskrivningar	-372 086	-372 086
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 277 770	-3 905 683
	Utgående redovisat värde	95 416 741	95 788 828
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 059 000	3 059 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	103 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 322 000	1 322 000
	Summa	174 381 000	174 381 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	24 500 000	24 500 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	83 160	83 160
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	83 160	83 160
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 504	-41 391
	Årets avskrivningar	-9 113	-9 113
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-59 618	-50 504
	Utgående redovisat värde	23 542	32 656
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	428 414	1 554 207
	Övriga fordringar	21 212	20 547
	Summa Övriga fordringar	449 626	1 574 754

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,94%	2025-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	3,5%	2027-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	4,05%	2026-09-01	3 030 250	31 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-04-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2029-09-01	2 100 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2029-09-01	1 940 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-09-01	500 000	0
			20 570 250	31 000

Långfristig del	12 289 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	31 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 250 000
Kortfristig del	8 281 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	31 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	124 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,94%	2025-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	3,5%	2027-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	4,05%	2026-09-01	3 030 250	31 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-04-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2029-09-01	2 100 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2029-09-01	1 940 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-09-01	500 000	0
			20 570 250	31 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	31 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 250 000
Kortfristig del	8 281 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	172 350	172 350
	Övriga kortfristiga skulder	394	394
	<i>Summa Övriga skulder</i>	172 744	172 744
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	196 586	221 303
	Upplupna räntekostnader	49 271	57 213
	Övriga upplupna kostnader	108 033	156 116
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	353 890	434 632

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Verifikat

Transaktion 09222115557543795985

Dokument

Årsredovisning 99-2760 Huvuddokument 16 sidor Startades 2025-04-09 09:17:34 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2025-04-17 08:14:24 CEST (+0200)	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
bilaga Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)	

Initierare

HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se
--

Signerare

Staffan Simonsson (SS) Identifierad med svenskt BankID som "Staffan Torsten Simonsson" Personnummer 195701233974  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Staffan Torsten Simonsson" Signerade 2025-04-10 10:41:35 CEST (+0200)	Marie Nilsonne (MN) Identifierad med svenskt BankID som "MARIE NILSONNE" Personnummer 196107070242  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE NILSONNE" Signerade 2025-04-11 08:44:20 CEST (+0200)
---	---



Verifikat

Transaktion 09222115557543795985

Lovisa Lager (LL)

Identifierad med svenskt BankID som "LOVISA LAGER"

Personnummer 199703248246



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOVISA LAGER"

Signerade 2025-04-13 20:05:42 CEST (+0200)

Göran Nilsson (GN)

Identifierad med svenskt BankID som "GÖRAN NILSSON"

Personnummer 195706191458



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GÖRAN NILSSON"

Signerade 2025-04-11 08:02:16 CEST (+0200)

Niklas Rudolf Feiff (NRF)

Identifierad med svenskt BankID som "NIKLAS FEIFF"

Personnummer 198302281434



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NIKLAS FEIFF"

Signerade 2025-04-17 08:14:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Org.nr 769615-5113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Dahlbergsgatan 36 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 och god revisionsssed 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.

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 Brf Erik Dahlbergsgatan 36 för räkenskapsåret 2024 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544158990

Dokument

Brf erik dahlbergsgatan 36 Revisionsberättelse 2024-12-31

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-04-13 20:05:45 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE)

Färdigställt 2025-04-17 08:11:40 CEST (+0200)

Årsredovisning 99-2760

Bilaga 1

16 sidor

Inte sammanfogad med huvuddokumentet.

Bifogad av HSB E-tjänst (HE)

Initierare

HSB E-tjänst (HE)

aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerare

Niklas Rudolf Feiff (NRF)

Identifierad med svenskt BankID som "NIKLAS FEIFF"

Personnummer 198302281434



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS FEIFF"

Signerade 2025-04-17 08:11:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



