

Årsredovisning 2025

Brf Bielkegatan 7

757200-1803



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bielkegatan 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 28:5	1953	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 628 kvm och 1 lokal om 29 kvm. Byggnadernas totalyta är 628 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Pontus Ludwig Claesson	Ordförande
Håkan Ternow	Styrelseledamot
Jonathan Lindström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Daniel Redona Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen hanterat ett ärende som medfört ökade administrativa och juridiska kostnader. Ärendet prövades i Hyres- och arrendenämnden och avskrevs därefter. Detta har påverkat styrelsens möjligheter att bedriva övrigt utvecklings- och underhållsarbete enligt plan samt bidragit till ett budgetunderskott för året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 14 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	394 716	406 137	394 388	380 611
Resultat efter fin. poster	-32 730	-387 351	33 177	97 122
Soliditet (%)	8	9	23	21
Yttre fond	47 400	139 800	92 400	45 000
Taxeringsvärde	14 200 000	15 800 000	15 800 000	15 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	628	639	609	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	98,8	94,8	91
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 897	2 929	2 961	2 993
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 897	2 929	2 961	2 993
Sparande / kvm totalyta, kr	54	103	159	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	50	33	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	149	124	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	67	66	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	266	223	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	5,10	3,11	1,34
Räntekänslighet (%)	4,36	4,87	4,55	5,39

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 32 169 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året är hänförligt till extraordinära juridiska kostnader av engångskaraktär. Mot bakgrund av föreningens goda likviditet och låga belåning bedömer styrelsen att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 900	-	-	35 900
Fond, yttre underhåll	139 800	-	-92 400	47 400
Balanserat resultat	404 444	-387 351	92 400	109 493
Årets resultat	-387 351	387 351	-32 730	-32 730
Eget kapital	192 793	0	-32 730	160 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	109 493
Årets resultat	-32 730
Totalt	76 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	42 600
Balanseras i ny räkning	34 163
	76 763

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	394 716	406 137
Övriga rörelseintäkter	3	-4	1
Summa rörelseintäkter		394 712	406 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-204 730	-601 235
Övriga externa kostnader	9	-87 644	-39 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 924	-66 924
Summa rörelsekostnader		-359 298	-707 775
RÖRELSERESULTAT		35 414	-301 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 938	8 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 082	-94 368
Summa finansiella poster		-68 144	-85 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 730	-387 351
ÅRETS RESULTAT		-32 730	-387 351

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	1 506 219	1 560 711
Maskiner och inventarier	12	32 935	45 367
Summa materiella anläggningstillgångar		1 539 154	1 606 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 539 154	1 606 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 313
Övriga fordringar	13	18 089	26 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 791	38 381
Summa kortfristiga fordringar		30 880	69 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		520 292	489 071
Summa kassa och bank		520 292	489 071
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		551 172	558 762
SUMMA TILLGÅNGAR		2 090 325	2 164 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 900	35 900
Fond för yttre underhåll		47 400	139 800
Summa bundet eget kapital		83 300	175 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		109 493	404 444
Årets resultat		-32 730	-387 351
Summa fritt eget kapital		76 763	17 093
SUMMA EGET KAPITAL		160 063	192 793
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 819 114	1 839 246
Leverantörsskulder		24 248	26 794
Skatteskulder		2 019	1 173
Övriga kortfristiga skulder		23 033	43 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	61 848	60 895
Summa kortfristiga skulder		1 930 262	1 972 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 090 325	2 164 839

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 414	-301 637
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	66 924	66 924
	102 338	-234 713
Erhållen ränta	2 938	8 654
Erlagd ränta	-73 020	-97 028
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 256	-323 087
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 810	-27 569
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 714	40 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 353	-309 960
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 132	-20 132
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 132	-20 132
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 221	-330 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	489 071	819 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	520 292	489 071

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bielkegatan 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	385 048	377 508
El	9 423	23 730
Övriga intäkter	245	4 899
Summa	394 716	406 137

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	1
Summa	-4	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	174
Trädgårdsarbete	0	1 317
Summa	0	1 491

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 243
Dörrar och lås/porttele	0	11 282
Ventilation	0	2 850
Summa	0	15 375

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	384 809
Summa	0	384 809

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	23 857	31 429
Uppvärmning	87 027	93 540
Vatten	42 644	42 364
Sophämtning	18 237	10 201
Summa	171 765	177 534

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 221	15 282
Kabel-TV	1 228	1 276
Fastighetsskatt	15 516	14 670
Summa	32 965	31 228

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	11 392	15 864
Juridiska kostnader	52 500	0
Ekonomisk förvaltning	23 752	23 752
Summa	87 644	39 616

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	71 082	94 368
Summa	71 082	94 368

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 234 207	2 234 207
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 234 207	2 234 207
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-673 496	-619 004
Årets avskrivning	-54 492	-54 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-727 988	-673 496
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 506 219	1 560 711
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>200 000</i>	<i>200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	9 000 000
Summa	14 200 000	15 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	206 166	206 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	206 166	206 166
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-160 799	-148 367
Årets avskrivning	-12 432	-12 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-173 231	-160 799
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 935	45 367

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 089	17 794
Skattefordringar	0	9 202
Summa	18 089	26 996

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	5 498	5 213
Kabel-TV	270	344
Bredband	186	0
Förvaltning	6 837	5 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	26 886
Summa	12 791	38 381

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-27	3,69 %	868 514	878 946
Stadshypotek	2026-01-30	3,69 %	950 600	960 300
Summa			1 819 114	1 839 246
Varav kortfristig del			1 819 114	1 839 246

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 718 454 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 639	705
El	3 916	3 039
Uppvärmning	10 117	11 282
Utgiftsräntor	8 784	10 722
Vatten	2 021	3 688
Förutbetalda avgifter/hyror	33 371	31 459
Summa	61 848	60 895

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 924 000	1 924 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för 2026 höjs med 4%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Carl Pontus Ludwig Claesson
Ordförande

Håkan Ternow
Styrelseledamot

Jonathan Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Daniel Redona
Revisor