



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Matrosen på Norra Älvstranden

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 40:2	2010	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 6 187 kvm och 1 lokal om 41 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 728 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claes Bacos Eriksson	Ordförande
Karin Ingela Engman	Suppleant
Anders Edström	Styrelseledamot
Anders Nyrenius	Styrelseledamot
Carl Friberg	Styrelseledamot
Ingrid Elisabeth Kegel	Styrelseledamot
Joakim Stuart	Styrelseledamot
Veljko Vlahovic	Styrelseledamot

### Valberedning

Tobias Loberg  
Eva Öst  
Markus Gunnarsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Karl Ekman                      Revisor  
Lena Marie Johansson      Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som gäller 2025 - 2054.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Avloppsstammar inkl. kök,-badrum, spolning  
Tvättning entrétak, plåt vid entreér  
Värmecentral, byte av cirkulationspump
- 2024** ● Energideklartion, intervall 10 år  
OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, intervall 6 år  
Rensa ventilationskanal (per lägenhet), intervall 6 år

### Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadvätt Sannegårdsgatan
- 2028** ● Byta plastgolv/Linoleumgolv i trapphus  
Trapphus, helmålning  
Tvättning entrétak, plåt vid entreér
- 2030** ● 12 planerade åtgärder, bl.a. tak, fasad och ventiltion

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk teknisk förvaltning      SBC  
Fiberanslutning                      Telia  
Porttelfoner                              SafeTeam  
Skötsel av hissar                        VingaHiss

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kaptenen, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma utrymmen, gård, garage, vatten och uppvärmning.

Dessutom är föreningen medlem i Eriksbergs Samfällighet.

## Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår bland annat att förvalta fastigheten och att fastställa föreningens årsavgift så att ekonomin är långsiktigt hållbar. Via årsavgifterna ska föreningen täcka kassaflödet och avsättningarna till yttre underhåll. Styrelsen gör därför årligen en budget som grundar sig på det uppskattade behovet av dessa avsättningar samt kostnader för drift och underhåll. Styrelsen har också till uppgift att informera om händelser som berör medlemmarna och för att fullfölja det uppdraget har styrelsen under 2025 haft 12 protokollförda möten. Nedan följer en återblick av händelser från 2025.

Det har varit ett lugnt år i vår bostadsrättsförening med smärre haverier, så som dörrautomatiken på Edith 3 och en trasig fiberkabel mellan inkommande central och undercentralen på Sannegårdsgatan. Ett större jobb blev det med den igensatta dagvattenledningen under uteplatserna på Ångaren Ernas gata, det visade sig att stuprören inte alls var kopplade till dagvattenledningen utan allt regnvatten rann ut direkt i stenkistor under uteplatserna.

Styrelsen har tillsammans med åtta andra föreningar i västra Sannegården samarbetat för att få till en gemensam plats för den fastighetsnära insamlingen av förpackningar som träder i kraft från och med den 1 januari 2027.

Gröna gruppens arbete med gården går vidare, under året har vår gemensamma gård berikats av nya vackra perenna blommor med inslag av gröna växter i befintliga rabatter och som vi hoppas uppskattas av både besökare och inte minst oss boende.

Större träd och buskar har tagits bort, vilket har frilagt bättre utsikt ner mot älven samt minskar risken för skador i tätskiktet på garagetaket.

Även hela Ångaren Ernas gata har fått ett jättelyft, den gammal växtlighet har ersatts av en fin naturstensbeläggning med ett inslag av gröna växter. Samfällighetsföreningen Kaptenen har köpt in ny julgransbelysning och planerar att byta ut sandlådan, installera brandvarnare och kamerabevakning i garaget under 2026. Gröna gruppen består av medlemmar som arbetar för att utveckla och förbättra våra utomhusmiljöer med målet att skapa den finaste gården i Sannegården. Gruppen behöver fler engagerade medlemmar med gröna fingrar, hör gärna av dig till styrelsen om du är intresserad av att vara med.

Tillsammans med föreningen Styrmannen bildar vi Kaptенens Samfällighetsförening. Kaptenen har hand om de gemensamma ytorna, det vill säga i huvudsak garaget och gården. Våra representanter i Kaptенens styrelse har under året varit Veljko Vlahovic och Anders Nyrenius.

Våra kostnader för värme, vatten, avlopp och gemensam el (källare, garaget, gården och trapphusen) betalas via Kaptenen. Det gäller även kostnaden för fastighetsskötsel, felanmälan och teknisk förvaltning, som tillhandahålls av SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum AB.

Föreningen ingår i Eriksbergs Samfällighet som har hand om sophanteringen via sopsugen för ungefär 5000 hushåll i Eriksbergsområdet. Sopsugen kan hantera tre olika fraktioner, plast, matavfall samt restavfall. Det innebär att vi har möjlighet att källsortera plast, matavfall samt restavfall som via sopsugen landar i sophuset vid Eriksbergstorgets busshållplats.

Vi har gett SBC i uppdrag att genomföra en förstudie för att undersöka vad en sammanslagning av våra två föreningar, Matrosen och Styrmannen, skulle innebära. I dagsläget ser vi att en sammanslagning kan skapa möjligheter att minska kostnaderna. När förstudien är färdig kommer båda föreningarna att få ta ställning till om vi ska gå vidare med en sammanslagning. Mer information kommer att delas med medlemmarna när underlaget är klart.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

2025 har varit ett ekonomiskt stabilt år, och vid årets slut hade föreningen totalt 1 898 080 kr i likvida medel på sina konton - en trygg grund för framtiden. I samband med budgetplaneringen för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3% för att möta de högre kostnaderna till följd av inflationen, och för att säkerställa att vi kan avsätta tillräckligt för de kommande större planerade reoveringarna, särskilt de som är planerade till 2030.

Föreningen har tre lån med ett sammanlagt lånebelopp på 34 616 669 kr. Vid årets slut var räntorna på dessa tre lån 2,3% (rörligt, 11 817 539), 2,58% (1 år med villkorsändringsdag 2026-06-17, värde 11 153 130 kr) och 2,74% (2 år med villkorsändringsdag 2027-06-21. belopp: 11 646 000kr).

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

### Övriga uppgifter

Ventilationskontroll och energideklaration har genomförts under året. Fasadtvätt på Sannegårdsgatan är beställd men har blivit försenad på grund av vädret. Den årliga statusbesiktningen av fastigheten har genomförts, liksom brandskyddsinspektionen av Presto, några mindre brister upptäcktes i brandskyddet, vilka åtgärdades kort därefter.

Brf Matrosen har 53 garageplatser för bil och 2 MC-platser. Samtliga platser har varit uthyrda sedan juli 2025 och trenden är fler önskemål om garageplats än uppsägningar, i januari 2026 fick vi återigen en kö.

Brf Matrosens och Brf Styrmannens gemensamma investering i laddboxar för elbil har varit lönsam då vi i samband med installationen 2022 fick statligt bidrag för halva installationskostnaden, därefter söktes bidrag från naturvårdsverket för resterande del av installationskostnaden. Ansökan godkändes i sin helhet och utbetalades under verksamhetsåret 2025. Vid årsskiftet 2025/2026 var 30 laddboxar aktiva (24 aktiva i januari 2024) och vi har inte haft några stopp eller allmänna störningar i laddboxsystemet sedan installationen av ny lastbalanserare i juli 2024.

Våra nya medlemmar är varmt välkomna till föreningen och vi hoppas att ni ska trivas med både ert nya boende och i vårt fina närområde Sannegården.

Vår förening är beroende av alla medlemmars engagemang och styrelsen uppmanar intresserade att anmäla sig till valberedningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 765 641	4 678 606	4 592 860	4 420 160
Resultat efter fin. poster	-1 893 906	-1 389 035	-326 320	71 542
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	3 589 279	3 449 851	3 556 214	3 001 014
Taxeringsvärde	240 786 000	232 596 000	232 596 000	232 596 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	648	646	626	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	83,7	84,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 595	5 668	5 725	5 920
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 479	4 538	4 584	4 739
Sparande / kvm totalyta, kr	150	28	200	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	8	6	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	10	8	6	17
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	4,89	2,79	1,41
Räntekänslighet (%)	8,64	8,78	9,14	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret 2025 redovisade Brf Matrosen på Norra Älvstranden ett underskott på -1 893 905 kr efter finansiella poster. Det negativa resultatet beror huvudsakligen på ökade räntekostnader till följd av det allmänna ränteläget samt avskrivningar på föreningens anläggningstillgångar.

Det är viktigt att notera att föreningens ekonomi fortsatt är stabil. Avskrivningarna, som uppgår till 2 881 476 kr, är en redovisningsteknisk post som inte påverkar föreningens likviditet direkt. Dessa avskrivningar är en del av föreningens långsiktiga ekonomiska plan och innebär inte ett faktisk utflöde av pengar.

Utöver detta har föreningen fortsatt att amortera på sina lån, vilket stärker den långsiktiga ekonomiska hållbarheten. Föreningen har också en plan för kommande underhållsinsatser, och styrelsen har vidtagit åtgärder för att säkerställa en ekonomiskt balanserad utveckling. För att möta de ökade kostnaderna och säkerställa en fortsatt god ekonomi har årsavgiften höjts med 3 % från och med 2025, vilket är en del av en långsiktig strategi för att möta framtida investeringsbehov.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi och ser över möjligheter att optimera kostnader och räntenivåer genom omförhandling av lån och effektivisering av förvaltningen. Likviditeten är fortsatt god, och föreningen har medel avsatta för framtida underhåll och investeringar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	74 995 000	-	-	74 995 000
Upplåtelseavgifter	132 405 000	-	-	132 405 000
Fond, yttre underhåll	3 449 851	20 372	159 800	3 589 279
Balanserat resultat	-2 973 305	-1 409 407	-159 800	-4 501 768
Årets resultat	-1 389 035	1 389 035	-1 893 906	-1 893 906
<b>Eget kapital</b>	<b>206 487 511</b>	<b>0</b>	<b>-1 893 906</b>	<b>204 593 605</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 341 968
Årets resultat	-1 893 906
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 800
<b>Totalt</b>	<b>-6 395 674</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	173 160
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 222 514</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 765 640	4 678 606
Övriga rörelseintäkter	3	76 332	94 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 841 972</b>	<b>4 773 464</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 485 777	-2 561 684
Övriga externa kostnader	9	-281 091	-174 016
Personalkostnader	10	-152 876	-141 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 881 476	-1 584 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 801 220</b>	<b>-4 462 178</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-959 248</b>	<b>311 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 647	24 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-950 305	-1 725 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-934 658</b>	<b>-1 700 321</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 893 906</b>	<b>-1 389 035</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 893 906</b>	<b>-1 389 035</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	236 877 658	239 676 334
Maskiner och inventarier	13	512 386	595 186
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>237 390 044</b>	<b>240 271 520</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>237 390 044</b>	<b>240 271 520</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 408	21 367
Övriga fordringar	14	1 143 525	1 113 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	410 200	426 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 563 133</b>	<b>1 562 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		917 420	518 420
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>917 420</b>	<b>518 420</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 480 553</b>	<b>2 080 512</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>239 870 596</b>	<b>242 352 032</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		207 400 000	207 400 000
Fond för yttre underhåll		3 589 279	3 449 851
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>210 989 279</b>	<b>210 849 851</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 501 768	-2 973 305
Årets resultat		-1 893 906	-1 389 035
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 395 674</b>	<b>-4 362 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>204 593 605</b>	<b>206 487 511</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 518 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 518 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 098 669	34 965 919
Leverantörsskulder		27 028	114 496
Skatteskulder		10 330	61 745
Övriga kortfristiga skulder		22 856	34 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	600 108	588 276
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 758 991</b>	<b>35 764 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>239 870 596</b>	<b>242 352 032</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-959 248</b>	<b>311 286</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 881 476	1 584 540
	<b>1 922 228</b>	<b>1 895 826</b>
Erhållen ränta	3 479	24 985
Erlagd ränta	-961 535	-1 764 667
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>964 172</b>	<b>156 144</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	168 465	66 496
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-127 050	-455 893
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 005 587</b>	<b>-233 254</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	100 000
Amortering av lån	-449 250	-456 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-449 250</b>	<b>-356 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>556 337</b>	<b>-589 254</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 341 743</b>	<b>1 930 997</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 898 080</b>	<b>1 341 743</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Matrosen på Norra Älvstranden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	12,91 %
Fasader	2,44 %
Balkonger	1,96 %
Fönster	1,96 %
Stamledningar VA	2,51 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	8,22 %
Ventilation	5,65 %
El	6,03 %
Hissar	5,65 %
Installationer	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	3 822 540	3 747 696
Hysesintäkter lokaler, moms	67 932	66 600
Hysesintäkter garage	612 220	580 170
Hysesintäkter garage, moms	0	6 000
Hysesintäkter p-plats	0	455
Bredband	183 960	183 960
El, moms	0	46 860
Elintäkter laddstolpe moms	45 921	20 484
Nycklar/lås vidarefakturerering	650	2 530
Pantsättningsavgift	10 275	5 157
Överlåtelseavgift	4 410	4 059
Administrativ avgift	637	490
Andrahandsuthyrning	6 860	6 453
Vidarefakturerade kostnader	10 582	7 352
Vidarefakturerade kostnader, moms	-345	345
Öres- och kronutjämnning	-2	-5
<b>Summa</b>	<b>4 765 640</b>	<b>4 678 606</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	52 931	0
Försäkringsersättning	0	94 858
Återvunnen moms	23 401	0
<b>Summa</b>	<b>76 332</b>	<b>94 858</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 930	5 781
Besiktningar	0	8 594
Hissbesiktning	12 673	11 905
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 184	100 520
Energideklarationer	24 800	0
Gårdkostnader	3 243	969
Gemensamma utrymmen	1 294	2 937
Serviceavtal	46 636	86 638
Serviceavtal, hissar	47 371	0
Förbrukningsmaterial	1 913	199
<b>Summa</b>	<b>149 044</b>	<b>217 543</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 723	0
Hyreslägenheter	0	431
Trapphus/port/entr	1 491	0
Dörrar och lås/porttele	23 055	27 819
VVS	3 514	33 541
Ventilation	35 486	24 367
Elinstallationer	1 805	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 322	99 302
Hissar	42 394	0
Vattenskada	3 862	53 642
Skador/klotter/skadegörelse	6 060	0
<b>Summa</b>	<b>142 713</b>	<b>239 102</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger/altaner	0	20 372
Mark/gård/utemiljö	173 160	0
<b>Summa</b>	<b>173 160</b>	<b>20 372</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	74 439	60 030
<b>Summa</b>	<b>74 439</b>	<b>60 030</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 940	60 906
Kabel-TV	38 284	51 072
Bredband	123 315	147 898
Samfällighetsavgifter	1 522 171	1 589 811
Fastighetsskatt	183 712	174 950
<b>Summa</b>	<b>1 946 422</b>	<b>2 024 637</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 466	0
Tele- och datakommunikation	9 285	796
Revisionsarvoden extern revisor	37 436	29 250
Revisionsarvoden internrevisor	3 600	3 510
Styrelseomkostnader	1 239	800
Föreningskostnader	9 692	11 050
Förvaltningsarvode enl avtal	179 567	77 954
Överlåtelsekostnad	8 183	3 319
Pantsättningskostnad	16 350	8 600
Administration	4 104	31 862
Konsultkostnader	9 928	6 875
Vidarefakturerade kostnader	243	0
<b>Summa</b>	<b>281 091</b>	<b>174 016</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	122 224	114 600
Arbetsgivaravgifter	30 652	27 338
<b>Summa</b>	<b>152 876</b>	<b>141 938</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	950 021	1 721 836
Dröjsmålsränta	0	1 065
Kostnadsränta skatter och avgifter	284	2 405
<b>Summa</b>	<b>950 305</b>	<b>1 725 306</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	256 675 000	256 675 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>256 675 000</b>	<b>256 675 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 998 666	-15 496 926
Årets avskrivning	-2 798 676	-1 501 740
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 797 342</b>	<b>-16 998 666</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>236 877 658</b>	<b>239 676 334</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	188 600 000	155 400 000
Taxeringsvärde mark	52 186 000	77 196 000
<b>Summa</b>	<b>240 786 000</b>	<b>232 596 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	827 979	827 979
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>827 979</b>	<b>827 979</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-232 793	-149 993
Årets avskrivning	-82 800	-82 800
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-315 593</b>	<b>-232 793</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>512 386</b>	<b>595 186</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	50 153	55 680
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	234 951
Övriga kortfristiga fordringar	112 712	0
Transaktionskonto	442 569	458 042
Borgo räntekonto	538 091	365 281
<b>Summa</b>	<b>1 143 525</b>	<b>1 113 954</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	355 485	375 313
Förutbet försäkr premier	12 168	16 872
Förutbet kabel-TV	7 008	3 244
Förutbet bredband	22 421	11 208
Upplupna intäkter	950	20 135
Upplupna ränteintäkter	12 168	0
<b>Summa</b>	<b>410 200</b>	<b>426 772</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-06-17	2,58 %	11 153 130	11 281 130
Nordea	2025-03-20	2,94 %	0	11 774 000
Nordea	2026-08-28	2,30 %	11 817 539	12 010 789
Nordea	2027-06-21	2,74 %	11 646 000	0
<b>Summa</b>			<b>34 616 669</b>	<b>35 065 919</b>
Varav kortfristig del			23 098 669	34 965 919

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 836 669 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	133	131
Uppl kostn räntor	47 497	58 727
Uppl kostnad arvoden	117 600	106 112
Uppl lagstadgade soc avg	35 819	33 340
Förutbet hyror/avgifter	399 059	389 966
<b>Summa</b>	<b>600 108</b>	<b>588 276</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 275 000	49 275 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Göteborg kommun

---

Anders Edström  
Styrelseledamot

---

Anders Nyrenius  
Styrelseledamot

---

Carl Friberg  
Styrelseledamot

---

Claes Bacos Eriksson  
Ordförande

---

Ingrid Elisabeth Kegel  
Styrelseledamot

---

Joakim Stuart  
Styrelseledamot

---

Veljko Vlahovic  
Styrelseledamot

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

---

Karl Ekman  
Revisor

---

Lena Marie Johansson  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.04.2026 22:59

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.03.2026 10:07

**DOCUMENT ID:**

S1eT3d67ibe

**ENVELOPE ID:**

BJp30aXibg-S1eT3d67ibe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Matrosen på Norra Älvstranden, 769617-6572 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

bc4a9efb7090a7f3f55572fc69461a2fe8abf66ceca6fe31

4c40af6724d6b3d9753416bbaab9a8c2ab12bba35cd68

24243b1d70d9ea44431f5c9ecf83a255712

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant












eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Anders Edström</b> ragdollar@hotmail.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>28.03.2026 13:45</b> 28.03.2026 13:23	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 2.249.153.198
<b>2. Ingrid Elisabeth Kegel</b> kegel@locati.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>29.03.2026 07:36</b> 27.03.2026 10:24	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 81.235.181.147
<b>3. Claes Eriksson</b> claes@bacos.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>30.03.2026 08:28</b> 28.03.2026 08:20	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 172.226.50.63
<b>4. JOAKIM STUART</b> joakim.stuart@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>30.03.2026 08:47</b> 30.03.2026 08:27	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 158.174.42.2
<b>5. VELJKO VLAHOVIC</b> veljko.vlahovic@live.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>30.03.2026 10:07</b> 30.03.2026 10:03	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 195.198.9.130
<b>6. Carl Friberg</b> carlfriberg571@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>01.04.2026 18:58</b> 01.04.2026 18:55	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 81.229.152.79
<b>7. ANDERS NYRENIUS</b> anders.nyrenius@telia.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>02.04.2026 15:57</b> 27.03.2026 14:48	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 81.235.46.191
<b>8. Lena Marie Johansson</b> lenamarijohansson@msn.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>04.04.2026 08:03</b> 04.04.2026 07:56	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 95.194.136.222
<b>9. KARL EKMAN</b> karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>06.04.2026 22:59</b> 06.04.2026 22:53	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 94.255.242.178

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

## 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