



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ostindiefararen 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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades samma datum 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 43:1	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 8 486 kvm och 3 lokaler om 193 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 965 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Lauenstein	Ordförande
Ingvor Andersson	Styrelseledamot
Mats Hanegren	Styrelseledamot
Mirza Mujagic	Styrelseledamot
Thomas Laanemets	Styrelseledamot
Adrian Philip Temm	Suppleant
Daniela Fredriksson	Suppleant
Ingemar Lindgren	Suppleant

Valberedning

Jenny Åkervall , Tina Augustsson

Firmateckning

Tecknas av Lennart Lauenstein och Thomas Laanemets , två i förening

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst&Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Automatik till entrédörr installerad på Ångaren Indias 1
- 2021** ● Förstärkningsarbeten av tak inför kommande installation av solpaneler - Mindre takläckage upptäckt och åtgärdat
Installation av el laddboxar i garage - Första etappen utförd , 6 laddboxar i respektive garage 12 totalt
Ytterligare installation av 24 st laddboxar i garage - nu totalt 36 laddboxar installerade
- 2021-2022** ● Installation av solpaneler samtliga tak - slutfört Januari 2022
- 2022** ● Automatik till entrédörr Ångaren Indias 15 installerad
Installation av helt nytt portsystem - Samtliga ytterdörrar, 16 st
- 2022-2023** ● Installation av laddboxar i garage - andra och tredje etappen utförd 36 boxar installerade fjärde etappen delvis utförd resterande p-platser förberedda för installation
- 2024-2024** ● upprustning av lekplats, bl.a ny sarg
- 2025** ● Utbyte av terrassgolv samt reparation av betongskarvar
Automatik till entredörr Ångaren Indias 3 Och 13 installerad spolning och rengöring av stammar utfört

Planerade underhåll

- 2026** ● Smärre fasadförbättringar
Uppdatering och uppgradering av brandskydd, t,ex skyltning av nödutgångar
- 2026-2027** ● Förstärkning och målning av golv och väggar i nedre och övre garage

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
drift underhåll laddboxar	EBB bilbox
Drift underhåll portlås system	Elcenter
ekonomisk förvaltning	SBC
El, ventilation och fjärrvärme leverans o underhåll	Göteborg energi
entremattor	CWS
Hiss kontroll inspektion	KIWA
hissunderhåll	RC Hiss
individuell mätning av elförbrukning	Home solutions/Proppeye AB
skötsel service garage gård byggnader	Novo fastighetservice
Sopsug drift o underhåll	Envac
städavtal , VVS drift,underhåll	Novo Fastighetssevice
trädgårdsunderhåll	Novo Fastighetservice
TV bredband IP telefoni, nätanslutning	Telia
Vattenförsörjning	Göteborg vatten o kretslopp

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skandäcket, med en andel på 63.6%.

Samfälligheten förvaltar gård, garage, VVS, hiss från gård till garage, städ och fönsterputs av gemensamma utrymmen, sopsug.

Övrig verksamhetsinformation

ett stort underhållsarbete i våra garage kommer att påbörjas under 2026

Skandäcket är ansvarigt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

85% av lånen nu med bunden ränta 2-3 år

Extra amortering i Maj - 1 miljon

Inga avgiftshöjningar under 2025

Redovisningsregler förändrad , K2 till K3 , innebär nedbrutna och kortare avskrivningstider

Förändringar i avtal

Ny leverantör av entre mattor upphandlad , väsentlig reduktion av kostnad

Övriga uppgifter

Tydlig försämring av resultatet , orsakat av övergång från K2 till K3 (redovisningsregler)

Påverkar inte vår likviditet som fortsatt är tillfredsställande

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 607 034	7 623 231	7 275 272	7 175 486
Resultat efter fin. poster	-2 436 979	-755 664	-822 275	161 228
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	7 055 031	6 234 009	5 315 049	5 013 035
Taxeringsvärde	273 674 000	306 320 000	306 320 000	306 320 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	739	736	701	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	81,9	81,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 104	9 222	9 463	9 521
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 046	7 137	7 323	9 309
Sparande / kvm totalyta, kr	99	135	128	270
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	52	39	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	68	48	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	20	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	148	151	106	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	3,55	2,41	-
Räntekänslighet (%)	12,32	12,52	13,51	-

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 306 541 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

Vårt resultat påverkades tydligt negativt, orsakat av nya redovisningsprinciper. K2 till K3

Dessutom har vi tagit högre kostnader i vår samfällighet. Delvis underhåll av engångskaraktär.

Vår likviditet är fortsatt tillfredsställande. Vi går in i Q3/2026 med ca 4,5 miljoner kr i likvida medel.

Vi planerar för amortering av våra lån med ytterligare 1 (en) miljon i år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	228 525 631	-	-	228 525 631
Fond, yttre underhåll	6 234 009	-	821 022	7 055 031
Balanserat resultat	3 626 283	-755 664	-821 022	2 049 597
Årets resultat	-755 664	755 664	-2 437 660	-2 437 660
Eget kapital	237 630 259	0	-2 437 660	235 192 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 870 619
Årets resultat	-2 437 660
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-821 022
Totalt	-388 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	107 950
Balanseras i ny räkning	-280 113

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	7 607 035	7 623 231
Övriga rörelseintäkter	3	13 295	7 487
Summa rörelseintäkter		7 620 330	7 630 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 829 074	-2 911 006
Övriga externa kostnader	9	-312 130	-245 059
Personalkostnader	10	-416 930	-317 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 418 120	-2 244 072
Summa rörelsekostnader		-7 976 253	-5 717 764
RÖRELSERESULTAT		-355 923	1 912 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 798	149 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 137 854	-2 818 386
Summa finansiella poster		-2 081 055	-2 668 619
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 436 979	-755 664
Skatt		-681	0
ÅRETS RESULTAT		-2 437 660	-755 664

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	309 010 241	311 738 291
Maskiner och inventarier	13	74 925	0
Summa materiella anläggningstillgångar		309 085 166	311 738 291
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		309 085 166	311 738 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 955	20 159
Övriga fordringar	14	2 426 048	2 182 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	649 780	599 020
Summa kortfristiga fordringar		3 091 783	2 801 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 981 624	2 923 157
Summa kassa och bank		1 981 624	2 923 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 073 407	5 724 358
SUMMA TILLGÅNGAR		314 158 573	317 462 649

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 525 631	228 525 631
Fond för yttre underhåll		7 055 031	6 234 009
Summa bundet eget kapital		235 580 662	234 759 640
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 049 597	3 626 283
Årets resultat		-2 437 660	-755 664
Summa ansamlad förlust		-388 063	2 870 619
SUMMA EGET KAPITAL		235 192 599	237 630 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	64 991 692	0
Summa långfristiga skulder		64 991 692	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 268 000	78 259 692
Leverantörsskulder		587 412	490 577
Skatteskulder		15 062	18 285
Övriga kortfristiga skulder		2 712	-500
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 101 096	1 064 336
Summa kortfristiga skulder		13 974 282	79 832 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 158 573	317 462 649

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-355 923	1 912 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 418 120	2 244 072
	3 062 197	4 157 026
Erhållen ränta	68 269	149 767
Erlagd ränta	-2 178 062	-2 866 756
Betald inkomstskatt	-681	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 723	1 440 038
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 204	-444 350
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	173 792	33 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 025 311	1 029 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-764 995	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-764 995	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-2 040 186
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-2 040 186
ÅRETS KASSAFLÖDE	-739 684	-1 010 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 082 775	6 093 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 343 092	5 082 775

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ostindiefararen 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, 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.

För 2025 har föreningen gjort en förnyad bedömning gällande nyttjandeperioden för en del komponenter på byggnaden. Detta innebär att avskrivningstiden har justerats jämfört med tidigare år. Ändringen har gjorts för att avskrivningarna bättre ska spegla tillgångens förväntade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	4,00 - 10,00 %
Stomme och grund	0,68 %
Yttertak	4,50 %
Fasader	3,91 %
Balkonger	3,91 - 5,00 %
Fönster	2,09 %
Stamledningar VA	2,72 %
Stamledningar Värme	1,43 %
Styr & övervakning	6,92 %
Ventilation	6,92 %
El	2,72 %
Hissar	5,00 %
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

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	5 962 164	5 962 164
Hysesintäkter lokaler	322 392	317 396
Hysesintäkter garage	886 820	893 470
Deb. fastighetskatt	6 752	7 256
Hyses- och avgiftsrabatt	-16 875	-16 293
El, moms	306 141	313 885
Elintäkter laddstolpe moms	95 844	94 955
Intäkter solel, moms	12 257	16 190
Övriga intäkter	13 200	13 200
Dröjsmålsränta	0	56
Pantsättningsavgift	7 960	9 168
Överlåtelseavgift	10 179	11 344
Administrativ avgift	196	441
Öres- och kronutjämning	5	0
Summa	7 607 035	7 623 231

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	279	176
Återbäring försäkringsbolag	13 016	7 311
Summa	13 295	7 487

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 690	58 182
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 150
Städning enligt avtal	181 018	192 311
Städning utöver avtal	8 525	0
Hissbesiktning	22 806	21 889
Brandskydd	1 050	2 206
Gårdkostnader	4 263	3 903
Gemensamma utrymmen	0	10 024
Serviceavtal	47 112	4 456
Mattvätt/Hyrmattor	70 614	60 767
Fordon	0	1 150
Förbrukningsmaterial	2 735	0
Summa	353 813	356 037

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	12 490
Trapphus/port/entr	828	3 179
Dörrar och lås/porttele	22 160	5 875
VVS	18 916	53 394
Ventilation	3 720	0
Elinstallationer	11 661	1 225
Hissar	116 474	79 259
Tak	6 878	4 155
Balkonger/altaner	0	1 405
Summa	180 636	160 982

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	107 950	0
Elinstallationer	0	-2 956
Summa	107 950	-2 956

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	480 919	568 651
Uppvärmning	757 384	748 843
Vatten	380 230	335 893
Summa	1 618 533	1 653 387

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	139 055	95 148
Självrisk	0	18 225
Kabel-TV	73 383	0
Bredband	125 163	178 151
Samfällighetsavgifter	978 297	202 354
Fastighetsskatt	252 244	249 680
Summa	1 568 142	743 558

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	4 795
Tele- och datakommunikation	18 836	2 724
Inkassokostnader	0	517
Revisionsarvoden extern revisor	43 875	21 250
Styrelseomkostnader	2 670	5 560
Fritids och trivselkostnader	5 362	2 954
Föreningskostnader	26 488	46 917
Förvaltningsarvode enl avtal	119 423	114 412
Överlåtelsekostnad	6 174	18 054
Pantsättningskostnad	15 289	14 620
Administration	5 450	4 318
Konsultkostnader	58 500	8 938
Bostadsrätterna Sverige	7 850	0
Summa	312 130	245 059

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	293 333	212 000
Löner till kollektivanst	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	63 597	45 627
Summa	416 930	317 627

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 137 847	2 818 355
Dröjsmålsränta	0	29
Kostnadsränta skatter och avgifter	7	0
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	2 137 854	2 818 386

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 720 254	335 720 254
Årets inköp	687 486	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	336 407 740	335 720 254
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 981 962	-21 737 890
Årets avskrivning	-3 415 536	-2 244 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 397 498	-23 981 962
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	309 010 241	311 738 291
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 000 000</i>	<i>99 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	200 800 000	199 400 000
Taxeringsvärde mark	72 874 000	106 920 000
Summa	273 674 000	306 320 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	77 509	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 509	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 584	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 584	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 925	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 910	5 477
Momsavräkning	0	12 831
Övriga kortfristiga fordringar	58 670	4 095
Transaktionskonto	1 303 076	1 090 262
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 356
Summa	2 426 048	2 182 022

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	524 623	457 976
Förutbet försäkr premier	35 777	31 721
Förutbet kabel-TV	24 877	16 288
Förutbet bredband	29 154	19 337
Upplupna intäkter	32 483	59 361
Upplupna ränteintäkter	2 866	14 337
Summa	649 780	599 020

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-04-30	2,80 %	30 882 160	30 882 160
Handelsbanken	2026-06-03	2,35 %	12 268 000	12 268 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,58 %	11 427 924	11 427 924
Nordea	2027-05-19	2,65 %	22 681 608	23 681 608
Summa			77 259 692	78 259 692
Varav kortfristig del			12 268 000	78 259 692

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 259 692 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	517	522
Uppl kostnad Städning entrepr	0	19 330
Uppl kostn el	66 629	68 134
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	209 702	249 910
Uppl kostnad arvoden	138 133	80 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	43 401	25 136
Förutbet hyror/avgifter	620 714	621 304
Summa	1 101 096	1 064 336

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 410 000	103 410 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi höjer elpriset till våra medlemmar med 10 öre per kwh från 1/1 - 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Göteborg

Ingvor Andersson
Styrelseledamot

Lennart Lauenstein
Ordförande

Mats Hanegren
Styrelseledamot

Mirza Mujagic
Styrelseledamot

Thomas Laanemets
Styrelseledamot

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

Ernst&Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

SkOqqoQa-e

ENVELOPE ID:

Skwq5smp-g-SkOqqoQa-e

DOCUMENT NAME:

Brf Ostindiefararen på Norra Älvstranden, 769615-3308 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d8bf476ae3fb68e2c2ebba50ab0f11eff85eb9641b81472
8ff4e7b3bf067c55114f843c5bba80451b9d08c644fa46a
71107945d9ceefe629ed312bfab0ea6013

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
1. LENNART LAUENSTEIN lennart@lauenstein.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:36 20.04.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.81.82
2. MATS REINE HANEGREN mats.hanegren@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:46 20.04.2026 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.28.123
3. THOMAS LAANEMETS thomaslaanemets@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:10 20.04.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.241.100.130
4. INGVIOR ANDERSSON ingvorandersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:53 22.04.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.134.172
5. MIRZA MUJAGIC mirza.mujagic@live.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:47 24.04.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.68.205
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:33 24.04.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* 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 Ostindiefararen På Norra Älvstranden, org 769615-3308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen På Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen På Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

Bkd95i7Tbl

ENVELOPE ID:

ryD5qoQp-g-Bkd95i7Tbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse K3 .pdf

2 pages

SHA-512:

82f337123136e173e5d44e32b1de9094d2d32e4b49080
05a3b3a7b21fcd9d80f0a59a9b3c7eef2eb1701a2872bc
cf938a8f6b2672555810a6d0506237d6860f8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	24.04.2026 11:33	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	24.04.2026 11:30	Low	IP: 62.108.192.105

* 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