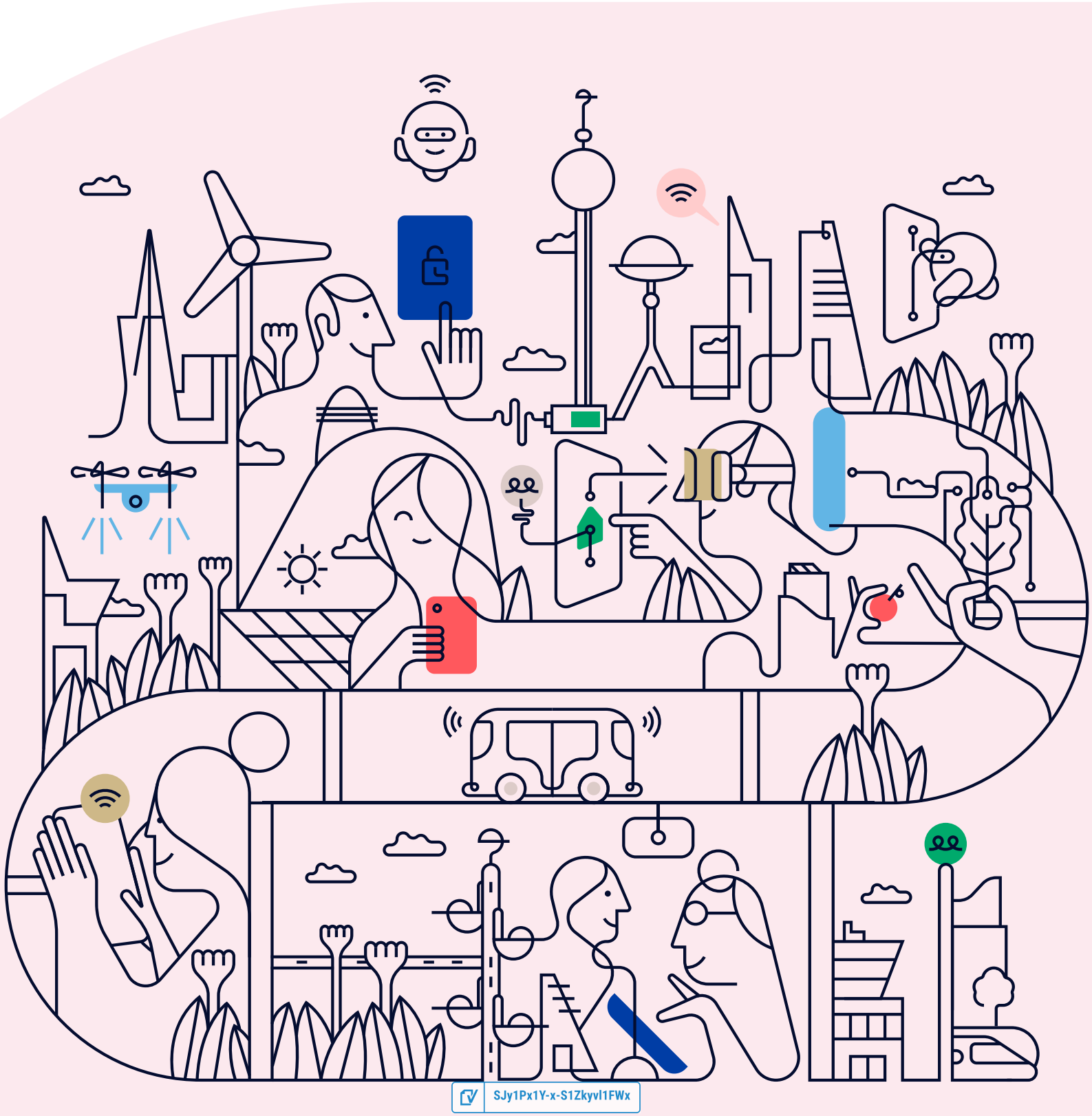
# 2025
Årsredovisning

Brf Styrmannen på
Norra Älvstranden



SJy1Px1Y-x-S1ZkyvI1FWx

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Styrmannen 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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning** ..... **s. 7**

**Balansräkning** ..... **s. 8**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 10**

**Noter** ..... **s. 11**

**Underskrifter** ..... **s. 17**

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

# 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.

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-02 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 40:1 | 2009 | 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 2009-2010 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 6 254 kvm och 1 lokal om 113 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 894 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Jörgen Jost Auf Der Stroth | Ordförande |
| Elisabet Mårtenson | Suppleant |
| Krister Blom | Styrelseledamot |
| Olle Kylinger | Styrelseledamot |
| Pär Björklund | Styrelseledamot |
| Petra Jonasson | Styrelseledamot |

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

### Valberedning

Pernilla Claesson
Hans-Erik Kröjtz
Susanne Olson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i förening av två ledamöter.

### Revisorer

Kristoffer Nilsson Revisor

### 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 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

**2023**
- Avloppsstammar inkl kök, -badrum, spolning
- Tvättning entrétak, plåt vid entréer

**2024**
- OVK (inspektion och justering, godkännande i januari 2025)
- Rensat ventilationskanaler (per lägenhet)

**2025**
- Energideklaration

### Planerade underhåll

**2026**
- Radonmätning

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Bredband, TV | Telia |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum |
| Fastighets- och teknisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum |
| Hissbesiktning | Kiwa Sweden AB |
| Porttelefon | Safeteam |
| Service hissar | Vinga Hiss AB |

### Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar förvaltning av gemensamma ytor.

SJy1Px1Y-x-S1ZkyvI1FWx

### Övrig verksamhetsinformation

OVK-besiktning medförde större åtgärder än förväntat och därmed högre kostnader än budgeterat. Problemen med ventilation har varit återkommande under hela året och har tyvärr fortsatt in i 2026 med betydande kostnader för utbyte av fläktar och kontrollenheter.

En läcka i en dagvattenledning medförde betydande insatser och kostnader under året, arbetet utfördes i Kaptenens regi.

Föreningen drabbades av en större läcka på en avloppsledning. Ett antal medlemmar har haft vattenskador i sina lägenheter vilket medfört ytterligare försäkringskostnader.

Rabatten ut mot Ångaren Ernas Gata har stenlagts och försetts med nya växter

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har enligt gällande lag under året anpassat sina redovisningsprinciper till K3-regelverket, vilket inneburit en fördubbling av de bokförda avskrivningarna, detta påverkar dock inte föreningens kassaflöde eller medlemmarnas avgifter.

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 902 674 | 4 818 343 | 4 597 696 | 4 343 061 |
| Resultat efter fin. poster | -1 839 786 | -281 431 | -498 469 | -23 283 |
| Soliditet (%) | 87 | 87 | 86 | 86 |
| Yttre fond | 5 726 862 | 5 551 017 | 5 237 504 | 4 766 504 |
| Taxeringsvärde | 243 716 000 | 235 544 000 | 235 544 000 | 235 544 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 638 | 626 | 608 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 81,2 | 81,1 | 82,5 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 177 | 5 357 | 5 377 | 5 557 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 4 101 | 4 244 | 4 260 | 4 402 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 107 | 158 | 160 | 187 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 22 | - | 5 | 17 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 22 | - | 5 | 17 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,89 | 2,80 | 2,63 | 1,06 |
| Räntekänslighet (%) | 8,12 | 8,56 | 8,84 | - |

**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

2025 har inneburit en större förlust än budgeterat. Detta beror främst på att föreningen vid övergången till K3-regelverket drabbats av väsentligt högre avskrivningar, men också på kostnader för reparation och underhåll, dels i egen regi och dels i samfälligheten Kaptenen.
Styrelsen budgeterar och bestämmer nivån på avgifterna med målet att ha ett kassaflöde som förutom att täcka driftskostnader, räntor och amorteringar också medför att de i underhållsplanen upptagna åtgärderna kan genomföras. Den under hösten 2025 beslutade höjningen av avgifterna med 5% skall förstås i denna kontext.
Föreningen har ända sedan starten haft som strategi att göra betydande extraamorteringar på sina lån, vilket medför att det bör finnas ett betydande låneutrymme vid framtida större underhållsinsatser.
Styrelsen har även beslutat om en genomgripande översyn av underhållsplanen för att säkerställa att framtida kassaflöde är tillräckligt.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 221 806 000 | - | - | 221 806 000 |
| Fond, yttre underhåll | 5 551 017 | -6 875 | 182 720 | 5 726 862 |
| Balanserat resultat | -4 295 051 | -274 556 | -182 720 | -4 752 327 |
| Årets resultat | -281 431 | 281 431 | -1 839 786 | -1 839 786 |
| **Eget kapital** | **222 780 535** | **0** | **-1 839 786** | **220 940 749** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 569 607 |
| Årets resultat | -1 839 786 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -182 720 |
| **Totalt** | **-6 592 113** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 80 588 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-6 511 525** |

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

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 902 674 | 4 818 343 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 10 251 | 6 692 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **4 912 925** | **4 825 035** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 937 085 | -2 214 494 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -284 496 | -151 552 |
| Personalkostnader | 10 | -316 985 | -294 012 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 605 380 | -1 525 982 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-6 143 946** | **-4 186 040** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-1 231 021** | **638 995** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 551 | 20 454 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -622 316 | -940 880 |
| **Summa finansiella poster** | | **-608 765** | **-920 426** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-1 839 786** | **-281 431** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-1 839 786** | **-281 431** |

SJy1Px1Y-x-S1ZkyvI1FWx

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 249 326 016 | 251 898 084 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 221 438 | 241 750 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **249 547 454** | **252 139 834** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **249 547 454** | **252 139 834** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 158 859 | 29 616 |
| Övriga fordringar | 14 | 3 380 996 | 4 481 700 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 401 189 | 393 859 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **3 941 044** | **4 905 175** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 1 004 433 | 0 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 004 433** | **0** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **4 945 477** | **4 905 175** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **254 492 931** | **257 045 009** |

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 221 806 000 | 221 806 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 726 862 | 5 551 017 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **227 532 862** | **227 357 017** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -4 752 327 | -4 295 051 |
| Årets resultat | | -1 839 786 | -281 431 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-6 592 113** | **-4 576 482** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **220 940 749** | **222 780 535** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 14 960 434 | 14 960 434 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **14 960 434** | **14 960 434** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 17 415 210 | 18 540 866 |
| Leverantörsskulder | | 153 155 | 19 387 |
| Skatteskulder | | 14 342 | 6 230 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 189 246 | 25 460 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 819 794 | 712 097 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **18 591 747** | **19 304 040** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **254 492 931** | **257 045 009** |

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **-1 231 021** | **638 995** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 2 605 380 | 1 525 982 |
| | **1 374 359** | **2 164 977** |
| Erhållen ränta | 13 112 | 20 454 |
| Erlagd ränta | -662 774 | -983 953 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **724 696** | **1 201 478** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 148 402 | -79 845 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 453 822 | -409 481 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 326 920** | **712 152** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -13 000 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-13 000** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -1 125 656 | -125 656 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-1 125 656** | **-125 656** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **188 264** | **586 496** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **4 167 175** | **3 580 680** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **4 355 440** | **4 167 175** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Styrmannen 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 | 0,86 % |
| Yttertak | 6,02 % |
| Fasader | 3,61 % |
| Balkonger | 2,01 % |
| Fönster | 2,01 % |
| Stamledningar VA | 2,58 % |
| Stamledningar Värme | 1,39 % |
| Styr & övervakning | 9,03 % |
| Ventilation | 6,02 % |
| El | 2,58 % |
| Hissar | 3,61 % |
| Installationer | 11,77 % |

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.

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

### 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 | 3 817 404 | 3 742 440 |
| Hyresintäkter lokaler | -605 806 | 151 272 |
| Hyresintäkter lokaler, moms | 759 466 | 0 |
| Hyresintäkter garage | 628 950 | 631 050 |
| Hyresintäkter p-plats | 2 250 | 5 850 |
| Deb. fastighetsskatt | 3 553 | 3 876 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 323 | 0 |
| Bredband | 171 360 | 171 360 |
| Hyres- och avgiftsrabatt | 0 | -12 929 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 100 362 | 101 833 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 400 |
| Nycklar/lås vidarefakturering | 1 588 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 9 996 | 10 503 |
| Överlåtelseavgift | 10 290 | 11 344 |
| Administrativ avgift | 1 225 | 343 |
| Andrahandsuthyrning | 1 715 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | 2 |
| **Summa** | **4 902 674** | **4 818 343** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga intäkter | 0 | 245 |
| Återbäring försäkringsbolag | 10 251 | 6 447 |
| **Summa** | **10 251** | **6 692** |

SJy1Px1Y-x-S1ZkyvI1FWx

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 11 459 | 7 457 |
| Hissbesiktning | 9 800 | 10 520 |
| Energideklarationer | 27 694 | 0 |
| Brandskydd | 478 | 0 |
| Serviceavtal | 86 068 | 111 295 |
| Serviceavtal, hissar | 57 096 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 32 219 | 31 210 |
| **Summa** | **224 814** | **160 482** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 108 779 | 13 466 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 2 775 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 2 138 |
| Dörrar och lås/porttele | 53 758 | 75 297 |
| VVS | 1 294 | 14 250 |
| Ventilation | 128 163 | 0 |
| Elinstallationer | 7 325 | 0 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 5 158 | 0 |
| Hissar | 0 | 2 750 |
| Mark/gård/utemiljö | 70 517 | 0 |
| Vattenskada | 71 377 | 45 600 |
| **Summa** | **446 370** | **156 276** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ventilation | 80 588 | 0 |
| **Summa** | **80 588** | **0** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 177 524 | 0 |
| **Summa** | **177 524** | **0** |

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 108 218 | 95 877 |
| Kabel-TV | 35 904 | 0 |
| Bredband | 122 497 | 180 564 |
| Samfällighetsavgifter | 1 566 778 | 1 455 016 |
| Fastighetsskatt | 174 392 | 166 280 |
| **Summa** | **2 007 789** | **1 897 737** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 4 428 | 3 320 |
| Tele- och datakommunikation | 1 758 | 5 613 |
| Inkassokostnader | 1 549 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 26 011 | 25 875 |
| Styrelseomkostnader | 650 | 0 |
| Föreningskostnader | 14 311 | 16 854 |
| Studieverksamhet | 2 063 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 180 399 | 66 106 |
| Överlåtelsekostnad | 14 406 | 11 750 |
| Pantsättningskostnad | 17 640 | 6 877 |
| Administration | 4 563 | 8 282 |
| Konsultkostnader | 9 968 | 6 875 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 750 | 0 |
| **Summa** | **284 496** | **151 552** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 241 200 | 229 200 |
| Arbetsgivaravgifter | 75 785 | 64 812 |
| **Summa** | **316 985** | **294 012** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 620 916 | 940 397 |
| Dröjsmålsränta | 1 400 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0 | 483 |
| **Summa** | **622 316** | **940 880** |

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 269 004 000 | 269 004 000 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **269 004 000** | **269 004 000** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -17 105 916 | -15 608 184 |
| Årets avskrivning | -2 572 068 | -1 497 732 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-19 677 984** | **-17 105 916** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **249 326 016** | **251 898 084** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *92 800 000* | *92 800 000* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 190 200 000 | 157 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 53 516 000 | 78 544 000 |
| **Summa** | **243 716 000** | **235 544 000** |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 270 000 | 270 000 |
| Årets inköp | 13 000 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **283 000** | **270 000** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -28 250 | 0 |
| Årets avskrivning | -33 312 | -28 250 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-61 562** | **-28 250** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **221 438** | **241 750** |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 29 362 | 14 525 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 627 | 300 000 |
| Transaktionskonto | 2 292 615 | 3 096 875 |
| Borgo räntekonto | 1 058 392 | 1 070 300 |
| **Summa** | **3 380 996** | **4 481 700** |

SJy1Px1Y-x-S1ZkyvI1FWx

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 364 346 | 384 637 |
| Förutbet försäkr premier | 9 107 | 7 975 |
| Förutbet kabel-TV | 3 264 | 0 |
| Förutbet bredband | 11 702 | 1 247 |
| Upplupna intäkter | 12 331 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 439 | 0 |
| **Summa** | **401 189** | **393 859** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Handelsbanken | 2029-09-30 | 0,99 % | 14 960 434 | 14 960 434 |
| Stadshypotek | 2026-10-31 | 3,34 % | 10 937 345 | 11 063 001 |
| Stadshypotek | 2026-01-20 | 2,33 % | 6 477 865 | 7 477 865 |
| **Summa** | | | **32 375 644** | **33 501 300** |
| Varav kortfristig del | | | 17 415 210 | 18 540 866 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 747 364 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 | 46 228 | 0 |
| Uppl kostn el | 77 974 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 73 537 | 113 995 |
| Uppl kostnad arvoden | 157 900 | 151 900 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 49 613 | 47 727 |
| Förutbet hyror/avgifter | 414 542 | 398 475 |
| **Summa** | **819 794** | **712 097** |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 47 198 000 | 47 198 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under hösten togs beslut om höjning av avgifterna för 2026 med 5 %.

SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

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

Göteborg

Jörgen Jost Auf Der Stroth
Ordförande

Krister Blom
Styrelseledamot

Olle Kylinger
Styrelseledamot

Pär Björklund
Styrelseledamot

Petra Jonasson
Styrelseledamot

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

Kristoffer Nilsson
Revisor

SJy1Px1Y-x-S1ZkyvI1FWx




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
27.02.2026 21:29

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 27.02.2026 11:49

**DOCUMENT ID:**
S1Zkyvl1FWx

**ENVELOPE ID:**
SJy1Px1Y-x-S1Zkyvl1FWx

**DOCUMENT NAME:**
Brf Styrmannen på Norra Älvstranden, 769619-3486 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

**SHA-512:**
cc5d70fe8d62941d3966974aaa846b2acde95c4121166c77de9e86c2662037678a91eabf82447bdca5512b5c8a0250011a62f03439d19e28e98c567a2e2f9ec9

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. **OLLE KYLINGER** | **Signed** | **27.02.2026 11:59** | **eID** | **Swedish BankID** |
| olle.kylinger@telia.com | Authenticated | 27.02.2026 11:54 | Low | IP: 81.235.180.124 |
| 2. **R S JÖRGEN JOST AUF D ER STROTH** | **Signed** | **27.02.2026 13:29** | **eID** | **Swedish BankID** |
| jorgen_jads@hotmail.com | Authenticated | 27.02.2026 13:28 | Low | IP: 81.235.34.54 |
| 3. **KRISTER BLOM** | **Signed** | **27.02.2026 16:03** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kristerblom.63@gmail.com | Authenticated | 27.02.2026 15:59 | Low | IP: 90.231.55.79 |
| 4. **PETRA JONASSON** | **Signed** | **27.02.2026 16:46** | **eID** | **Swedish BankID** |
| petrajonasson@hotmail.com | Authenticated | 27.02.2026 16:43 | Low | IP: 78.66.160.25 |
| 5. **PÄR MAGNUS BJÖRKLUND** | **Signed** | **27.02.2026 20:57** | **eID** | **Swedish BankID** |
| par.bjorklund@gmail.com | Authenticated | 27.02.2026 20:55 | Low | IP: 90.224.162.176 |
| 6. **KRISTOFFER NILSSON** | **Signed** | **27.02.2026 21:29** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kristoffer.nilsson@lundin.se | Authenticated | 27.02.2026 21:27 | Low | IP: 37.250.149.221 |

* 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 Styrmannen på Norra Älvstranden, org.nr 769619-3486

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstranden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Skl1yvgkKZg-B1QykDe1t-I

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstranden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Skl1yvgkKZg-B1QykDe1t-I

## 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.

Göteborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor

Skl1yvgkKZg-B1QykDe1t-I

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
27.02.2026 21:29

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 27.02.2026 11:49

**DOCUMENT ID:**
B1QykDe1t-l

**ENVELOPE ID:**
Skl1yvgkKZg-B1QykDe1t-l

**DOCUMENT NAME:**
20251231 Revisionsberättelse_Brf Styrmannen på Norra Älvstranden.pdf
3 pages

**SHA-512:**
0975634214f34bcf467a9b9e210130ace710753d1f2893928c44376af1c2ce09b961da4eddd805666896a865929e7c7501ae0631d2307cebc92ae2cc4d1fabe3

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. KRISTOFFER NILSSON | Signed | 27.02.2026 21:29 | eID | Swedish BankID |
| kristoffer.nilsson@lundin.se | Authenticated | 27.02.2026 21:29 | Low | IP: 37.250.149.221 |

* 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

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

## 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