

# Årsredovisning 2025

## Brf Magasinet på Norra Älvstranden

769618-2265



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Magasinet 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. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 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 fastigheten Sannegården 7:10. Föreningen har 119 bostadsrätter om totalt 8 322 kvm.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Bratteråsgatan/Bratteråsbacken. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 931 kvm, varav 8 322 kvm utgör lägenhetsyta och 1 610 kvm lokalyta. I lokalytan ingår 58 parkeringsplatser med laddpunkter och 6 MC-platser i garage.

### Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

46 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 119 upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det ett styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finnas det även en undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten samt sex hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighetsförråd.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam AB.

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

Marken innehas med äganderätt.

Värdeåret är 2013.

#### Styrelsens sammansättning

Stefan Adolfsson	Ordförande
Jacob Gustafsson	Vice ordförande
Eva Hjalmered	Sekreterare
Peter Nyquist	Kassör
Eva Rehn	Styrelseledamot
Marie Fallgren	Suppleant
Soili Lång-Söderberg	Suppleant
Viktor Blomberg	Suppleant
Rolf Klarin	Adjungerad

#### Valberedning

Håkan Tilly och Niklas Andersson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av ledamöter två i förening

#### Revisorer

Carina Westlund Myrén	Extern revisor	BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Installation av laddplatser i garaget  
Målning av trapphus
- 2023** ● Byte av kulventiler för varmvatten i samtliga fördelarskåp  
Genom JM's försorg har terrasser säkrats mot vattenläckage  
Genomgång och reparation av värmepumpar  
Genomgång av värme och ventilationssystem
- 2024** ● Nödtelefoner till hissar utbytta  
Pollare på gården utbytta mot betong-ejdrar
- 2025** ● Borttagning av grovsopor vid flera tillfällen i källargångar till en kostnad av ca 10000 kronor  
Fönsterrenovering  
Installation av IMD El individuell mätning av el  
Ubyte av samtliga varmvätmätare i lägenheterna  
Utbyte av trapphusbelysning till LED  
Underhållsplan justerad avseende redan utförda åtgärder  
Förstärkt kommunikationen för mätinsamling och tekniska system från GSM till fiber  
Förberett för uppkoppling av tekniska system i garage.  
Rengöring av delar av ventilationssystem.  
OVK

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Uppsättning av tydligare skyltning entréer i enlighet med inkommen motion till Föreningsstämman  
Förnyelse av passersystem garageportar  
Färdigställande uppkoppling av tekniska system i garage.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El service	AW Elteam
Elleverantör	Noova
Städning	Klinab
Systematiskt brandarbete	Securitas
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	GUAB
TV och bredband	Telenor
Underhåll av fönster och fönsterdörrar	Kålltorps Glas

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighetsförening, med en andel på 16.9%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av gemensam gård, utemiljö inkl snöröjning och belysning av gårdsytan.  
Föreningen är också medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening som bl a hanterar vår gemensamma sopsug.

#### Övrig verksamhetsinformation

Inga andra stora underhållskostnader ligger i Underhållsplanen de närmaste 2 åren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Inför 2025 höjdes avgifterna med 10%. Under de senaste tre åren har våra bundna lån med fördelaktig ränta villkorsändrats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Bredbandsleverantören Ownit, som fungerat dåligt, byttes under året ut till Telenor vilket har fungerat betydligt bättre. Som elleverantör valdes under hösten Noova istället för Göteborg Energi. Något lägre påslag men framförallt för att få en automatik av information till vår ekonomiske förvaltare.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har under året genomfört 7 st välkomstmöten med nya medlemmar. Vi har också traditionsenligt bjudit in alla medlemmar till ett glöggmingel i samband med Lucia.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 186 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 1 920kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 399 160	6 545 573	6 449 901	6 335 344
Resultat efter fin. poster	-991 494	-2 405 383	-605 167	181 804
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	2 851 527	3 469 312	2 954 015	1 954 015
Taxeringsvärde	291 000 000	321 200 000	321 200 000	321 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	770	676	671	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	85,9	86,6	84,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 953	8 110	8 266	8 473
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 664	6 795	6 926	7 100
Sparande / kvm totalyta, kr	199	144	211	242
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	48	45	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	38	47	37	41
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	15	29	7
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	110	111	86
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	2,17	1,18	1,08
Räntekänslighet (%)	10,33	12,00	12,32	13,03

**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 och vatten (totalt 442 675 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.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror främst på två större investeringar, dels införandet av IMD El (Individuell mätning av el) och dessutom utbyte av all belysning i trapphus till LED-belysning. Båda är av engångskaraktär.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	128 001 000	-	-	128 001 000
Upplåtelseavgifter	152 689 000	-	-	152 689 000
Fond, yttre underhåll	3 469 312	-	-617 785	2 851 527
Balanserat resultat	-6 855 789	-2 405 383	617 785	-8 643 387
Årets resultat	-2 405 383	2 405 383	-991 494	-991 494
<b>Eget kapital</b>	<b>274 898 140</b>	<b>0</b>	<b>-991 494</b>	<b>273 906 646</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 643 387
Årets resultat	-991 494
<b>Totalt</b>	<b>-9 634 881</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-737 768
Balanseras i ny räkning	-9 897 113
	<b>-9 634 881</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	7 399 160	6 545 573
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 399 160</b>	<b>6 545 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-4 074 087	-4 703 528
Övriga externa kostnader	7	-513 701	-504 108
Personalkostnader	8	-181 045	-174 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 230 756	-2 217 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 999 589</b>	<b>-7 600 025</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>399 571</b>	<b>-1 054 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 845	125 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 448 910	-1 476 891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 391 065</b>	<b>-1 350 931</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-991 494</b>	<b>-2 405 383</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-991 494</b>	<b>-2 405 383</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	336 681 089	338 846 993
Maskiner och inventarier	11	601 413	354 265
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>337 282 502</b>	<b>339 201 258</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>337 282 502</b>	<b>339 201 258</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 754	18 225
Övriga fordringar	12	163 619	83 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	525 262	442 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>722 635</b>	<b>544 037</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 344 624	4 234 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 344 624</b>	<b>4 234 877</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 067 258</b>	<b>4 778 913</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>341 349 760</b>	<b>343 980 171</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		280 690 000	280 690 000
Fond för yttre underhåll		2 851 527	3 469 312
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>283 541 527</b>	<b>284 159 312</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 643 387	-6 855 789
Årets resultat		-991 494	-2 405 383
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 634 881</b>	<b>-9 261 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>273 906 646</b>	<b>274 898 140</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 032 764	24 438 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 032 764</b>	<b>24 438 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	45 154 803	43 048 817
Leverantörsskulder		219 949	695 926
Skatteskulder		102 000	104 000
Övriga kortfristiga skulder		7 095	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	926 503	794 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 410 350</b>	<b>44 643 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>341 349 760</b>	<b>343 980 171</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>399 571</b>	<b>-1 054 452</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 230 756	2 217 756
	<b>2 630 327</b>	<b>1 163 304</b>
Erhållen ränta	61 240	148 160
Erlagd ränta	-1 409 894	-1 467 138
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 281 673</b>	<b>-155 674</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-181 993	-17 929
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-377 933	455 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>721 747</b>	<b>281 777</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-312 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-312 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 300 000	-1 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 300 000</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-890 253</b>	<b>-1 018 223</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 234 877</b>	<b>5 253 100</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 344 624</b>	<b>4 234 877</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 711 472	5 192 148
Hysesintäkter, p-platser	831 600	770 083
Bredband och TV	228 480	221 816
Övriga intäkter	137 836	95 881
Vatten	225 953	172 786
El	214 978	40 959
Gästlägenheten	48 840	51 900
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>7 399 160</b>	<b>6 545 573</b>

#### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	169 294	161 087
Besiktning och service	253 070	163 625
Trädgårdsarbete	11 087	9 547
Fastighetsskötsel	145 956	139 308
<b>Summa</b>	<b>579 407</b>	<b>473 566</b>

#### NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen och installationer	440 874	546 608
Försäkringsskador	9 825	284 480
Bostäder	57 665	33 913
Hissar	25 266	36 470
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	687 454	1 576 435
Planerat underhåll installationer	50 314	41 350
<b>Summa</b>	<b>1 271 398</b>	<b>2 519 256</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	807 707	474 643
Uppvärmning	381 989	465 358
Vatten	316 583	148 878
Sophämtning	224 300	173 917
<b>Summa</b>	<b>1 730 579</b>	<b>1 262 796</b>

**NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	167 194	149 280
Övrigt	38 731	25 423
Bredband och TV	236 778	221 206
Fastighetsskatt	50 000	52 000
<b>Summa</b>	<b>492 703</b>	<b>447 909</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gemensamhetsanläggning	207 315	240 324
Förbrukningsmaterial	22 607	6 479
Övriga förvaltningskostnader	36 828	35 697
Revisionsarvoden	25 375	23 750
Styrelse- och medlemsmöten	15 875	28 307
Ekonomisk förvaltning	153 238	146 866
Pant- och överlåtelsekostnad	52 463	22 685
<b>Summa</b>	<b>513 701</b>	<b>504 108</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	146 988	137 268
Löner, arbetare	0	3 000
Sociala avgifter	34 057	34 365
<b>Summa</b>	<b>181 045</b>	<b>174 633</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 448 641	1 476 406
Övriga räntekostnader	269	485
<b>Summa</b>	<b>1 448 910</b>	<b>1 476 891</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	364 567 670	364 567 670
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>364 567 670</b>	<b>364 567 670</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 720 677	-23 554 773
Årets avskrivning	-2 165 904	-2 165 904
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-27 886 581</b>	<b>-25 720 677</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>336 681 089</b>	<b>338 846 993</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>105 300 000</i>	<i>105 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	221 000 000	217 200 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	104 000 000
<b>Summa</b>	<b>291 000 000</b>	<b>321 200 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	518 463	518 463
Årets inköp	312 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>830 463</b>	<b>518 463</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-164 198	-112 346
Årets avskrivning	-64 852	-51 852
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-229 050</b>	<b>-164 198</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>601 413</b>	<b>354 265</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60 262	59 702
Skattefordringar	99 413	16 535
Övriga fordringar	3 944	6 901
<b>Summa</b>	<b>163 619</b>	<b>83 138</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 849	94 921
Försäkringspremier	178 139	167 194
Bredband och TV	54 975	54 978
Vatten	83 690	52 284
Förvaltning	39 609	37 802
Varmvatten	0	27 100
Inkomsträntor	5 000	8 395
<b>Summa</b>	<b>525 262</b>	<b>442 674</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	2,62 %	24 438 750	24 438 750
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-02	2,30 %	20 116 053	20 816 053
Handelsbanken Stadshypote	2028-12-01	2,85 %	21 632 764	22 232 764
<b>Summa</b>			<b>66 187 567</b>	<b>67 487 567</b>
Varav kortfristig del			45 154 803	43 048 817

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 687 567 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87	0
El	147 344	57 445
Uppvärmning	39 468	50 231
Revision	14 000	14 000
Utgiftsräntor	144 822	105 806
Förutbetalda avgifter/hyror	580 782	567 056
<b>Summa</b>	<b>926 503</b>	<b>794 538</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	83 810 000	83 810 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Januari 2026 höjdes avgifterna med 3%

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Göteborg

---

Eva Hjalmered  
Sekreterare

---

Eva Rehn  
Styrelseledamot

---

Jacob Gustafsson  
Vice ordförande

---

Peter Nyquist  
Kassör

---

Stefan Adolfsson  
Ordförande

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Carina Westlund Myrén  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 09:28

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 10.03.2026 12:56

**DOCUMENT ID:**

H1QOyvtpYbg

**ENVELOPE ID:**

Hyeukvt6K-x-H1QOyvtpYbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Magasinet på Norra Älvstranden, 769618-2265 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

c3db3435d1f5d882853a66bb1323593491c897d6900ed9f8c36298a7ef0fd2a9093f5374b8926eb23a39a4d09e0daa906fff064e11706335d1eb5b7a79a8cc62

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. PETER NYQUIST peter@solare.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:05 10.03.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.141.209
2. Jacob Gustafsson encrypto94@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:08 10.03.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.186.118
3. JAN STEFAN ADOLFSSON dyk.stefan@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 15:28 10.03.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.138.252
4. Eva Rehn evarehn54@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 17:27 12.03.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.106.8
5. EVA CATHARINA HJÄLMERED eva.hjalmered@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:58 13.03.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.110.193
6. CARINA WESTLUND MYRE carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 09:28 18.03.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.184.126

\* 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 Brf Magasinet på Norra Älvstranden, org.nr. 769618-2265

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Standards on Auditing (ISA) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 09:28

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 10.03.2026 12:56

**DOCUMENT ID:**

B1WdkvFTF-g

**ENVELOPE ID:**

rk\_kvYTYbx-B1WdkvFTF-g

**DOCUMENT NAME:**

Magasinet på Norra Älvstranden Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

**SHA-512:**

82af7d45e246c82abf838a70477a18871c9e8a1ac24acff5df0857e3c336fb971daad2f250575c00ac3386ed8c6d4a2a6df0fe2e92a8292124da917708e4d327

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYR ÉN	Signed	18.03.2026 09:28	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	18.03.2026 09:24	Low	IP: 83.253.184.126

\* 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