

# Bostadsrättsföreningen

## Skonaren på Masthugget 6:18

Org.nr: 769608-9437

### Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	20



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18, 769608-9437, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Masthugget GA:6 och Masthugget GA:12. Gemensamhetsanläggningen Masthugget GA:6s ändamål är garage inklusive inlastningsgata. Gemensamhetsanläggningen Masthugget GA:12s ändamål är gård inklusive planteringar, konstverk, belysning, grindar, staket, murar, trappa, dagvattenledningar, infart och övriga anläggningar belägna på gården.

#### **Styrelse**

Ordförande	Mats Devert	2026
Ledamot	David Nordström	2026
Ledamot	Fredrik Österlin	2026
Ledamot	Julia Hammes	2026
Ledamot	Mandana Behseta	2026
Ledamot	Maud Vibäck	2026
Ledamot	Ulrich Wilhelmsson	2026
Suppleant	Emmie Söderlund	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisorer**

Revisor	Susanne Andersson
	BoRevision AB

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 6:18 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 167 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaden är uppförd 1979 . Fastighetens adress/-er är Andra Långgatan 26-30, Tredje Långgatan 31-35 samt Värmlandsgatan 17-19 .

Föreningen upplåter 161 lägenheter med bostadsrätt, 6 lägenheter samt 11 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	3	101	41	14	3

Total tomtarea:	5 194	kvm
Total bostadsarea:	11 421	kvm
- varav bostadsrättsarea:	10 924	kvm
- varav hyresrättsarea:	497	kvm
Total lokalarea:	4 628	kvm

#### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Coop Väst AB	971	36 mån	2027-06-30
Sejdeln Pub AB	94	36 mån	2028-08-31
Beer 2 i GBG AB	292	36 mån	2027-07-31
Hawre Rasool	60	36 mån	2026-04-30
Kvartersscenen 2Lång AB	500	36 mån	2028-05-31
Eshrat Sayadirad	70	36 mån	2026-05-31
Barbarella Bodyjewellery AB	419	36 mån	2027-12-31
Göteborgs Mini-Hotell AB	927	36 mån	2028-09-30
ABC All About Children AB	1 130	36 mån	2028-03-31
ME Göteborg AB	65	36 mån	2026-06-30
Kaffe Kid AB	100	36 mån	2027-01-31

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-25.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	MBA Fastighetservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Jönköping Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Mätning El	EcoGuard

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 714 819 kr (710 468 kr 2024) och planerat underhåll för 831 107 kr (686 926 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Kostnaderna för planerat underhåll avser i huvudsak åtgärder såsom underhåll av skyddsrum och lagning av betongbalkar. Därutöver har mindre arbeten utförts, exempelvis byte av ventiler samt underhåll av entrédörrar. Föreningen har även haft kostnader hänförliga till sammanslagning av två lokaler.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av HSB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 000 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 62 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 624 740 kr, detta motsvarar 226 kr per kvm.



### Planerade åtgärder

År

Modernisering av resterande hissar	2026
Underhåll/byte av inomhusmattor	2026

### Utförda åtgärder

År

Målning av en hyreslägenhet	2025
Modernisering av hissarna (hus 35, 17 och 19)	2025
Lagning av betongbalkar	2025
Underhåll och upprustning av skyddsrum	2025
Relining	2025
Sammanslagning av två lokaler	2025
Målning av golv, väggar och tak i garage och återvinningsrum	2024
Marktvätt	2024
Byte av pump	2024
Byte ledarmatur	2024
Renovering av kök i lokal	2024
Montering av varmluftspump i lokal	2024
Nytt inpasseringssystem och infotavlor	2023
Injustering värme	2021
Lågdeltaket. Sedumtak lades, trappa till taket, trall, odlingslådor m.m.	2021
Målning och rostskydd av port mellan innergård och mellangård	2020
Lågdeltaket. Nytt tätskikt	2020
Installation av solceller på 5 tak	2020
Installation av IMD, Individuell mätning och debitering av el	2020
Underhåll av tak. Ny läkt, papp och takpannor	2020
Nybyggnation och renovering av balkonger	2020
Innergård. Ny väggpanel i lärkträd	2019
Utbyggnation av återvinningsrum	2019
Spolning av avloppssystem	2014
Installation av fiber	2013
Underhåll av ventilation hos lokalhyresgäster	2013
Byte och renovering av fönster	2012
Termostatbyte värmesystem	2012
Byte av värmepumpar	2011
Ny undercentral värmesystem	2011
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter	2011
Sopsystem omgjort till återvinningsrum	2009-2010
Omläggning tak	2007-2008
Ombyggnation av innergård	2007-2008
Dagvattensystem. Omgjort och nytt	2006-2008





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 241 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 244 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende år 2026 har styrelsen beslutat att årsavgifterna lämnas oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	16 320	16 196	16 961	14 882
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 034	1 762	1 361	1 271
Förändring av underhållsfond, tkr	169	347	1 000	687
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 865	1 780	361	584
Sparande, kr/kvm	482	408	319	330
Soliditet, (%)	61	60	57	54
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	597	590	583	574
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	40	39	37	41
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	549	554	527	527
Driftkostnad, kr/kvm	411	394	375	458
Energikostnad, kr/kvm	180	166	175	214
Ränta, kr/kvm	83	84	94	47
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	62	62	62	62
Skuldsättning, kr/kvm	5 047	5 049	5 641	5 952
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 415	7 494	8 416	8 922
Räntekänslighet, (%)	12.41	12.70	14.43	15.55
Snittränta, (%)	1.65	1.66	1.66	0.8

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	82 976 585	29 618 641	8 533 046	5 506 406	1 761 876
Medlemsinsatser	435 348	2 388 452			
Disposition enligt föreningsstämma				1 761 876	-1 761 876
Avsättning till underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-831 107	831 107	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					2 033 644
<b>Vid årets slut</b>	<b>83 411 933</b>	<b>32 007 093</b>	<b>8 701 939</b>	<b>7 099 389</b>	<b>2 033 644</b>

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 268 282
Årets resultat före fondförändring	2 033 644
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 000 000
lanspråktagande av underhållsfond	831 107
<b>Summa över/underskott</b>	<b>9 133 033</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	9 133 033
<b>Totalt</b>	<b>9 133 033</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

14 348 652

14 505 033

Övriga rörelseintäkter

3

1 971 711

1 690 548

### Summa rörelseintäkter

16 320 363

16 195 581

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-714 819

-710 468

Planerat underhåll

5

-831 107

-686 926

Driftskostnader

6

-6 597 830

-6 318 668

Övriga kostnader

7

-498 198

-1 366 225

Personalkostnader

8

-375 547

-350 816

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-3 767 182

-3 761 457

Förlust vid utrangering av Hissar

-233 393

0

### Summa rörelsekostnader

-13 018 076

-13 194 560

## RÖRELSERESULTAT

3 302 287

3 001 021

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

65 634

109 251

Räntekostnader

-1 334 277

-1 348 396

### Summa finansiella poster

-1 268 643

-1 239 145

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 033 644

1 761 876

## RESULTAT FÖRE SKATT

2 033 644

1 761 876

## ÅRETS RESULTAT

2 033 644

1 761 876



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	204 613 470	202 825 196
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	140 004	175 004
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	598 307	416 782
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>205 351 781</b>	<b>203 416 982</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>205 356 781</b>	<b>203 421 982</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 933	171 339
Övriga fordringar	14	539 516	617 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	378 898	275 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>928 347</b>	<b>1 065 076</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	11 515 028	8 557 160
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 515 028</b>	<b>8 557 160</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 443 375</b>	<b>9 622 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 800 156</b>	<b>213 044 218</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		115 419 026	112 595 226
Underhållsfond		8 701 939	8 533 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>124 120 965</b>	<b>121 128 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 099 389	5 506 406
Årets resultat		2 033 644	1 761 876
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 133 033</b>	<b>7 268 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>133 253 998</b>	<b>128 396 554</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	17, 18	0	37 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>37 000 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>37 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		81 000 000	44 000 000
Leverantörsskulder		971 476	1 165 873
Skatteskulder		86 899	92 954
Övriga skulder		376 222	215 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 043 407	2 105 254
Depositioner		68 154	68 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>84 546 158</b>	<b>47 647 664</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>84 546 158</b>	<b>47 647 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 800 156</b>	<b>213 044 218</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	3 302 286	3 001 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 767 182	3 761 457
Realisationsförlust	233 393	0
<b>Summa</b>	<b>7 302 861</b>	<b>6 762 479</b>
Erhållen ränta	65 634	109 251
Erlagd ränta	-1 334 277	-1 348 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 034 219</b>	<b>5 523 334</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	139 138	381 826
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-101 506	541 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 071 851</b>	<b>6 446 632</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 756 259	0
Ökning (-)/Minskning (+) av pågående nyanläggning	-181 525	-416 782
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 937 784</b>	<b>-416 782</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskulder	0	-9 500 000
Inbetalda insatser	2 823 800	3 570 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 823 800</b>	<b>-5 930 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 957 867</b>	<b>99 850</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 557 160</b>	<b>8 457 311</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 515 027</b>	<b>8 557 160</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	15-120 år
Balkonger	50 år
Tak	50 år
Inventarier	10-20 år
Entréer	30 år
Solceller	15 år
IMD	15 år
Takodling	20 år
Passagesystem	15 år

### Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 996 387	5 977 924
Hyror bostäder	698 005	770 660
Hyror lokaler	7 765 764	7 881 741
Hysesbortfall lokaler*	-111 504	-125 292
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>14 348 652</b>	<b>14 505 033</b>

\* Hysesbortfallet under år 2025 avser två månaders hyra (juni-juli) för lokal 1418, vilken under året slagits samman med lokal 1417.

### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avfall	66 104	66 414
Vatten	18 996	18 996
El	528 504	390 330
Uppvärmning	80 760	80 760
Debiterad fastighetsskatt	587 473	596 384
Debiterade tillval	456	456
Försäkringsersättningar	0	61 612
Överlåtelseavgifter	26 275	8 598
Övriga intäkter*	663 143	466 998
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 971 711</b>	<b>1 690 548</b>

\* Av övriga intäkter år 2025 avser 263 927 kr vidarefakturerade kostnader för avfall till Brf Jakten. Resterande 382 526 kr avser huvudsakligen inbetalningar av tidigare avskriven fordran från lokalhyresgäst, utdelning från Långgatornas samfällighetsförening, återbäring från Länsförsäkringar samt återbetalning avseende rättad moms för år 2024.



#### Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	51 276	0
Huskropp	0	5 285
Reparation hiss	146 914	248 878
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	18 090
Reparation lokaler	67 141	119 342
Reparation markytor	2 108	0
Klottersanering	28 883	15 577
Vattenskador	108 665	34 689
Övrigt	5 690	35 006
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 777	32 057
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	105 079	101 956
Övrigt, gemensamma utrymmen	64 098	994
VA & sanitet, installationer	52 471	14 099
Värme, installationer	14 568	3 559
Ventilation, installationer	11 378	42 693
El, installationer	18 770	38 242
<b>Totalt reparationer</b>	<b>714 819</b>	<b>710 468</b>

#### Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fasader	132 930	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 414	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	207 209
Övrigt, gemensamma utrymmen*	540 502	31 250
Underhåll lokaler	61 250	396 934
Värme, installationer	0	32 783
VA & sanitet, installationer	54 011	0
Underhåll markytor	0	18 750
<b>Totalt planerat underhåll</b>	<b>831 107</b>	<b>686 926</b>

\* Kostnaden år 2025 avser framförallt underhåll av skyddsrum.



## Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	918 694	828 320
Uppvärmning	1 362 223	1 588 739
Vatten och avlopp	614 240	530 141
Avfallshantering	858 288	858 787
Sotning	13 692	8 354
Serviceavtal	50 468	61 893
Hissbesiktning	11 177	13 942
Besiktningkostnader**	162 925	21 636
Systematiskt brandskyddsarbete	21 813	30 516
Teknisk förvaltning	855 065	719 957
Snöröjning	600	600
Jour	0	5 187
Gångbanererenhållning	0	88 518
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 631	4 750
Bredband	166 850	168 568
Kabel-TV	77 432	57 162
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 081	1 461
Försäkringar	265 227	239 785
Samfälligheter***	182 287	53 000
Förbrukningsmaterial	34 659	31 241
Hyeskostnader	13 380	9 900
Ersättningar till hyresgäster	-11 700	0
IMD - Mättjänster****	30 391	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	941 408	996 210
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>6 597 830</b>	<b>6 318 668</b>

\*\* Av totala kostnaden år 2025 avser 136 381 kr OVK.

\*\*\* Av den totala kostnaden år 2025 avser 118 687 kr föreningens andel av ett renoveringsarbete som utförts av samfälligheten

Mellangården

\*\*\*\* Kostnaden för år 2025 avser IMD-mättjänster, vilka tidigare år redovisats under serviceavtal.

## Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 888	9 351
Förvaltningskostnader	299 171	259 090
Revision	33 799	34 768
Tele och post	16 659	5 951
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	737 646
Jurist- och advokatkostnader	67 851	53 189
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 039	2 000
Kontorsmateriel och trycksaker	4 554	3 305
Bankkostnader	5 849	2 450
IT-tjänster*	13 989	0
Övriga externa tjänster**	-12 063	177 870
Övriga externa kostnader***	54 462	80 606
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>498 198</b>	<b>1 366 225</b>

\*Avser kostnader för domän, webbhotell samt passeringssystem.

\*\*Under år 2025 har en kostnad om 110 688 kr från föregående år omklassificerats till investering och aktiverats, vilket medfört en återföring av tidigare kostnadsfört belopp.

\*\*\*Av totala kostnaden år 2025 är 40 138 kr hänförlig till ersättningar till medlemmar avseende skador som uppkommit i samband med av föreningen utförda arbeten.



## Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Valberedning	5 994	2 997
Sociala kostnader	70 087	72 776
Styrelsearvode	299 466	275 043
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>375 547</b>	<b>350 816</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	3 732 182	3 726 457
Inventarier, maskiner och installationer	35 000	35 000
<b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b>	<b>3 767 182</b>	<b>3 761 457</b>

Tillkommande kostnaden för byggnader år 2025 avser avskrivning av installation av dörrautomatik som anskaffades under året.

## Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	131 000 000	131 000 000
<b>Summa:</b>	<b>131 000 000</b>	<b>131 000 000</b>

## Not 11. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	197 453 338	197 453 338
Mark	42 881 383	42 881 383
Pågående nyanläggningar	416 782	0
Årets anskaffning byggnader	5 485 875	0
Årets anskaffning markanläggningar	267 975	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	181 525	416 782
Försäljningar/utrangeringar	- 933 575	- 0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>245 753 303</b>	<b>240 751 503</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 37 509 525	- 33 783 068
Försäljningar/utrangeringar	700 182	0
Årets avskrivning på byggnader	- 3 732 183	- 3 726 457
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-40 541 526</b>	<b>-37 509 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>205 211 777</b>	<b>203 241 978</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	161 460 782	159 943 813
Mark	42 881 383	42 881 383
Markanläggningar	267 975	0
Pågående nyanläggningar	598 307	416 782
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	215 000 000	183 000 000
Taxeringsvärde mark	183 000 000	243 400 000
	<b>398 000 000</b>	<b>426 400 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	337 000 000	362 000 000
Lokaler	61 000 000	64 400 000
	<b>398 000 000</b>	<b>426 400 000</b>

Förlust vid utrangering Hissar 233 393kr. Under räkenskapsåret har anläggningstillgångar om 5 667 975 kr aktiverats per 2025-12-31.

Avskrivning på dessa tillgångar påbörjas först från och med 2026-01-01. Tillgångar om 85 875 kr har aktiverats per 2025-01-01 och har skrivits av under året i enlighet med gällande avskrivningsprinciper.





<b>Not 12. Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	713 583	713 583
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>713 583</b>	<b>713 583</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 538 579	- 503 579
Årets avskrivningar	- 35 000	- 35 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-573 579</b>	<b>-538 579</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 004</b>	<b>175 004</b>

<b>Not 13. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	598 307	416 782
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>598 307</b>	<b>416 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>598 307</b>	<b>416 782</b>

2025

Modernisering utav hissar 546 813 kr

Projekt Inglasning 51 494 kr

2024

Arbete med skyddsrum

<b>Not 14. Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	339 737	341 850
Momsfordran	0	137 678
Övriga kortfristiga fordringar	199 779	138 444
<b>Summa</b>	<b>539 516</b>	<b>617 972</b>

<b>Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	243 362	151 227
Förutbetald försäkring	44 917	40 641
Förutbetalda kostnader	90 619	83 897
<b>Summa</b>	<b>378 898</b>	<b>275 765</b>

<b>Not 16. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	5 925 346	6 472 313
Sparkonto Nordea	5 006 709	2 053 389
Plusgiro Nordea	582 973	31 458
<b>Summa</b>	<b>11 515 028</b>	<b>8 557 160</b>

<b>Not 17. Förfall fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	-81 000 000	-44 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	-37 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>-81 000 000</b>	<b>-81 000 000</b>



## Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea*	2026-01-21	0,68 %	37 000 000	37 000 000
Fastighetslån Nordea*	2026-02-20	2,56 %	26 000 000	26 000 000
Fastighetslån Nordea*	2026-01-22	2,30 %	18 000 000	18 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

## Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	3 943
Upplupna räntekostnader	210 464	189 754
Förutbetalda intäkter	1 355 757	1 457 163
Upplupna revisionsarvoden	32 000	31 200
Upplupna kostnader	445 186	423 194
<b>Summa</b>	<b>2 043 407</b>	<b>2 105 254</b>



# Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

---

Mats Devert  
Ordförande

---

David Nordström  
Ledamot

---

Fredrik Österlin  
Ledamot

---

Julia Hammes  
Ledamot

---

Mandana Behseta  
Ledamot

---

Maud Vibäck  
Ledamot

---

Ulrich Wilhelmsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

BoRevision AB  
Susanne Andersson  
Revisor





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 10:13

**SENT BY OWNER:**

Sofia Fridman · 20.05.2026 12:54

**DOCUMENT ID:**

HknRfziyzl

**ENVELOPE ID:**

HkjAzGskfx-HknRfziyzl

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Skonaren på Masthugget 6:18.pdf

21 pages

**SHA-512:**

1e4efb1a2bd47f84bae5acf725bbc7f851b4150f8957107  
ec0b394c09f536e160cd79de45e18e4cbe927bfb5148e1  
6ae46314fa606b68c86e57de17bc67da98a

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant











eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>MATS DEVERT</b> mats.devert@skonarenpam asthugget.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:38 20.05.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/10) IP: 193.234.46.150
<b>JULIA HAMMES</b> julia.hammes@skonarenpa masthugget.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:12 20.05.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/03) IP: 95.194.192.160
<b>MAUD VIBÄCK</b> maud.wiback@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:38 20.05.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/04/01) IP: 90.233.210.4
<b>ULRICH WILHELMSSON</b> ulrich.wilhelmsson@gmail. com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:27 20.05.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/30) IP: 158.174.168.96
<b>FREDRIK ÖSTERLIN</b> fredrik.osterlin@skonarenp amasthugget.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:47 20.05.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/31) IP: 83.191.122.53
<b>Mandana Behseta</b> mandana.behseta@skonare npamasthugget.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:58 20.05.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/08) IP: 90.129.81.125
<b>DAVID NORDSTRÖM</b> david.nordstrom@skonaren pamasthugget.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 06:52 21.05.2026 06:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/18) IP: 185.209.199.150
<b>SUSANNE MONIKA ANDER SSON</b> susanne.andersson@borevi sion.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:13 21.05.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/17) IP: 158.174.125.18

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed