

Årsredovisning 2025

Brf Maskinkajen

769609-3249



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Maskinkajen

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. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sannegården 28:25	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 5 355 kvm och 15 lokaler om 2 588 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 336 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Ring	Ordförande
Eva Sjölander Hansson	Styrelseledamot
Glenn Bergström	Styrelseledamot
Gustaf Sjöstedt	Styrelseledamot
Johan Jansson	Styrelseledamot
Jörgen Landegren	Styrelseledamot
Kristina Zikovic	Styrelseledamot
Lars-Inge Persson	Styrelseledamot
Lasse Vuorio	Styrelseledamot

L. P. M.

Valberedning

Benny Lantz
Kerstin Björn
Marianne Carlström

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter i förening

Revisorer

Karl Jonas Lennart Hann Auktoriserad Revisor Frejs revisorer
Niklas Hult Internrevisor
Ted Wennerqvist Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2016-2017 ● Fasadombyggnad

2018-2019 ● Hissombyggnad

2021-2022 ● Fasadrenovering

Planerade underhåll

2025-2026 ● Trapphusgolv
Avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Avfall och sopor	Renova
Besiktning Hissar och garageport	Kiwa
Bredband TV och teletjänster	Tele 2 och Telia
Ekonomisk förvaltning	NABO
EI	Göteborgs Energi
Entrémattor	Björkmans Mattor
Försäkring	Länsförsäkringar
Hissar	Motum Hiss Väst AB
Lås och säkerhet	SafeTeam
Teknisk förvaltning	GUAB, APS, KTC
Värme	Göteborgs Energi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfälligheter, Barchmans Plats och Eriksbergs samfällighet.

Barchmans Plats förvaltar gator och parkeringsplatser. Föreningens andel är 12%

Eriksbergs samfällighet förvaltar en gemensam sopsuganläggning och en gemensam kajanläggning. Föreningens andelstal är, 1,9% i sopsuganläggningen och 2,6% i den gemensamma kajanläggningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sålt den återköpta lägenheten 32:13.

Fått tillbaka felaktigt betalad moms.

Förändringar i avtal

Ny hyresgäst i lokal 1008, Neuroplastik Centrum

Övriga uppgifter

Amorterat 8 mnkr på föreningens banklån

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 762 744	9 728 692	9 333 859	8 593 694
Resultat efter fin. poster	-982 523	196 634	216 163	-5 544 893
Soliditet (%)	50	48	49	48
Yttre fond	2 191 972	1 609 240	1 912 264	7 269 615
Taxeringsvärde	184 274 000	194 244 000	194 244 000	194 244 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	668	643	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,4	35,8	35,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 809	15 343	14 384	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 712	8 569	8 033	-
Sparande / kvm totalyta, kr	291	273	274	366
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	50	81	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	106	83	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	25	26	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	182	190	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	3,29	2,53	-
Räntekänslighet (%)	20,83	22,97	22,38	-

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.

Uppllysning vid förlust

Brf Maskinkajen har under året haft tre händelser som kraftigt påverkat årets resultat.

Vi har sålt den återköpta lägenheten 32:13 till ett lägre pris än som den återköptes för. Den uppkomna förlusten belastar årets resultat.

Vår redovisningsprincip har ändrats från K2 till K3 vilket innebär att årets avskrivningar har ökat från 2 125 tkr till 2 765 tkr. (Bokföringsnämnden)

Vi har omprövat vår inbetalda moms de senaste fem åren, vilket inneburit att ett större belopp återbetalats av Skatteverket.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	57 150 709	-	-	57 150 709
Upplåtelseavgifter	14 196 849	-	-	14 196 849
Fond, yttre underhåll	1 609 240	-	582 732	2 191 972
Balanserat resultat	1 022 040	196 634	-582 732	635 942
Årets resultat	196 634	-196 634	-982 523	-982 523
Eget kapital	74 175 472	0	-982 523	73 192 950

C.R.

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	635 942
Årets resultat	-982 523
Totalt	-346 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	582 732
Att från yttre fond i anspråk ta	-114 991
Balanseras i ny räkning	-814 321
	-346 580

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 762 745	9 728 692
Övriga rörelseintäkter	3	1 296 959	2
Summa rörelseintäkter		11 059 705	9 728 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 793 220	-4 310 800
Övriga externa kostnader	9	-411 700	-431 840
Personalkostnader	10	-230 437	-233 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 765 011	-2 125 656
Övriga rörelsekostnader		-2 117 363	0
Summa rörelsekostnader		-10 317 732	-7 101 368
RÖRELSERESULTAT		741 973	2 627 326
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		135 357	122 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 859 853	-2 552 951
Summa finansiella poster		-1 724 496	-2 430 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-982 523	196 634
ÅRETS RESULTAT		-982 523	196 634

L.P.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	139 904 808	142 059 668
Maskiner och inventarier	13	458 413	913 056
Pågående projekt	14	47 010	6 337
Summa materiella anläggningstillgångar		140 410 231	142 979 062
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 413 731	142 982 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Lager			
Förvärvad bostadsrätt		0	6 502 366
Summa lager		0	6 502 366
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 732	202 221
Övriga fordringar	16	4 438 239	3 361 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	233 855	233 285
Summa kortfristiga fordringar		4 744 826	3 797 033
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 776 679	2 734 133
Summa kassa och bank		1 776 679	2 734 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 521 506	13 033 531
SUMMA TILLGÅNGAR		146 935 237	156 016 093

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 347 558	71 347 558
Fond för yttre underhåll		2 191 972	1 609 240
Summa bundet eget kapital		73 539 530	72 956 798
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		635 942	1 022 040
Årets resultat		-982 523	196 634
Summa ansamlad förlust		-346 580	1 218 674
SUMMA EGET KAPITAL		73 192 950	74 175 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	28 000 000	15 000 000
Övriga långfristiga skulder		78 453	78 453
Summa långfristiga skulder		28 078 453	15 078 453
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	44 000 000	65 000 000
Leverantörsskulder		520 266	346 428
Skatteskulder		82 014	23 853
Övriga kortfristiga skulder		6 508	230 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 055 046	1 160 984
Summa kortfristiga skulder		45 663 834	66 762 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 935 237	156 016 093

L. Berg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	741 973	2 627 326
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 765 011	2 125 656
	3 506 984	4 752 982
Erhållen ränta	125 082	122 259
Erlagd ränta	-1 937 008	-2 563 270
Erhållen utdelning	10 275	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 705 333	2 311 971
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	170 645	-281 460
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 179	833 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 854 800	2 864 268
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-196 181	-1 952 442
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-6 502 366
Avyttring av finansiella tillgångar	6 502 366	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 306 185	-8 454 808
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 000 000	5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	160 985	-590 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 053 933	6 644 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 214 919	6 053 933

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Maskinkajen 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.

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:

Byggnad	10,00 - 20,00 %
Stomme och grund	0,91 %
Yttertak	3,40 %
Fasader	2,12 %
Balkonger	2,12 %
Fönster	2,83 %
Stamledningar VA	2,83 %
Stamledningar Värme	1,70 %
Styr & övervakning	3,40 %
Ventilation	2,83 %
El	2,12 %
Hissar	4,24 %
Dörrar & portar	5,00 %
Restpost	20,00 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 375 748	3 409 478
Hysesintäkter, bostäder	230 088	219 162
Hysesintäkter, lokaler	5 457 809	5 427 778
Hysesintäkter, p-platser	581 200	561 500
Kabel-TV/Bredband	80 300	73 500
Intäktsreduktion	-18 999	-17 176
El	0	25 921
Övriga intäkter	56 599	28 529
Summa	9 762 745	9 728 692

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	12	2
Extraordinära intäkter	1 296 947	0
Summa	1 296 959	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	688 591	613 440
Besiktning och service	545 252	321 539
Trädgårdsarbete	33 003	27 297
Övrigt	7 500	11 345
Summa	1 274 346	973 623

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	206 530	111 378
Bostäder	0	23 265
Bostäder VVS	57 445	0
Lokaler	23 475	71 378
Källarutrymmen	3 500	0
Soprum/miljöanläggning	7 762	1 479
Dörrar och lås/porttele	162 809	86 248
VA	28 094	115 154
Ventilation	198 074	219 508
El	83 183	7 791
Hissar	102 507	38 110
Fasader	0	42 631
Staket/grind/terrass	734	0
Gård/markytor	9 060	9 454
Garage och p-platser	51 406	503
Försäkringsärende/vattenskada	143 090	265 072
Summa	1 077 670	991 971

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
VA	114 991	0
Summa	114 991	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	506 836	467 787
Uppvärmning	745 841	994 163
Vatten	200 174	232 942
Sophämtning	50 482	18 422
Summa	1 503 333	1 713 314

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 531	34 884
Bredband	13 621	7 908
Bredband/Kabeltv	214 708	155 759
Samfällighet	-8 650	-3 199
Fastighetsskatt	495 670	436 540
Summa	822 880	631 892

L.R.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	47 698	28 090
Övriga förvaltningskostnader	184 767	177 967
Juridiska kostnader	9 860	64 710
Revisionsarvoden	45 397	34 968
Ekonomisk förvaltning	81 979	126 105
Konsultkostnader	42 000	0
Summa	411 700	431 840

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	192 300	196 000
Sociala avgifter	38 137	37 072
Summa	230 437	233 072

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 861 107	2 552 891
Övriga räntekostnader	-1 254	60
Summa	1 859 853	2 552 951

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 831 954	163 840 737
Årets inköp	550 222	991 217
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 382 176	164 831 954
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 772 286	-20 694 684
Årets avskrivning	-2 705 082	-2 077 602
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 477 368	-22 772 286
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 904 808	142 059 668
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 812 148</i>	<i>22 812 148</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 571 000	122 511 000
Taxeringsvärde mark	51 703 000	71 733 000
Summa	184 274 000	194 244 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	961 110	0
Årets inköp	-394 714	961 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	566 396	961 110
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48 054	0
Årets avskrivning	-59 929	-48 054
Utgående ackumulerad avskrivning	-107 983	-48 054
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	458 413	913 056

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	6 337	6 222
Årets investeringar	1 070 474	8 820 027
Omfört till Byggnad	-1 029 801	-8 819 912
Summa pågående arbeten	47 010	6 337

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	41 726
Nabo Klientmedelskonto	2 084 588	1 852 543
Borgo	2 353 651	1 467 257
Summa	4 438 239	3 361 527

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 276	140 988
Försäkringspremier	75 530	69 763
Bredband	2 290	2 284
Förvaltning	23 759	20 250
Summa	233 855	233 285

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-03-30	0,81 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2025-01-04	3,90 %		10 000 000
Stadshypotek ab	2027-12-01	2,67 %	18 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	2026-06-24	2,40 %	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	2027-06-16	2,61 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-01-24	3,90 %		5 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,30 %	9 000 000	
Summa			72 000 000	80 000 000
Varav kortfristig del			44 000 000	65 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 000 000 kr.

Pga planerade extraamorteringar så planerar styrelsen att skulden uppgår till 65 000 000 kr om fem år.

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.


L.P.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 308	42 155
El	39 718	42 084
Uppvärmning	103 389	103 923
Utgiftsräntor	70 280	147 435
Vatten	17 252	12 772
Förutbetalda avgifter/hyror	823 099	812 615
Summa	1 055 046	1 160 984

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

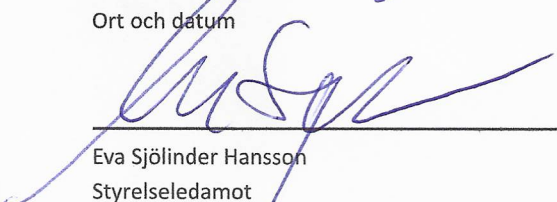


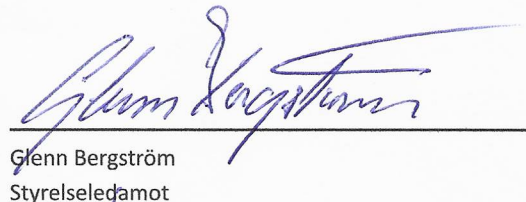
Underskrifter

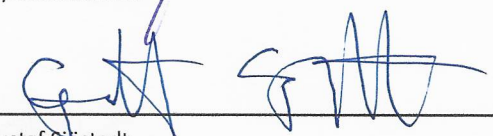
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

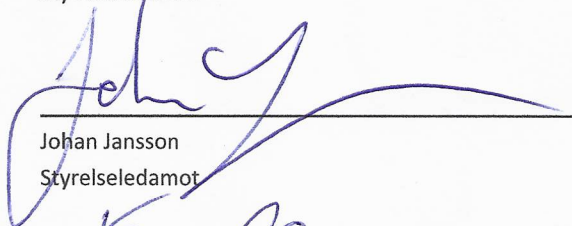
Boteborg, 2026-04-10

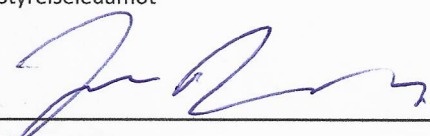
Ort och datum


Eva Sjölinder Hansson
Styrelseledamot


Glenn Bergström
Styrelseledamot

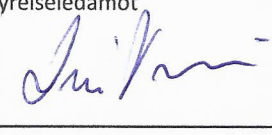

Gustaf Sjöstedt
Styrelseledamot

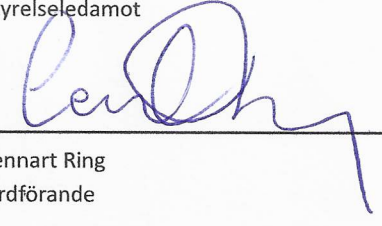

Johan Jansson
Styrelseledamot


Jörgen Landegren
Styrelseledamot

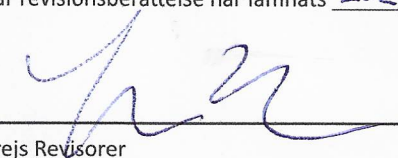

Kristina Zikovic
Styrelseledamot



Lars-Inge Persson
Styrelseledamot


Lasse Vuorio
Styrelseledamot


Lennart Ring
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13


Frejs Revisorer
Karl Jonas Lennart Hann
Auktoriserad Revisor


Niklas Hult
Interrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskinkajen

Org.nr 769609-3249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maskinkajen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'h' or similar character.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Maskinkajen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 13 april 2026

Frejs Revisorer AB



Jonas Hann

Auktoriserad revisor



Niclas Hult

Intern revisor