

# ÅRSREDOVISNING 2025

BRF Mattestorp Apartments



HSB – där möjligheterna bor

## Brf Mattestorp Apartments



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**161 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**6311 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**7%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**197 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSavgift**  
**922 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments med säte i Värmlands län, Torsby kommun org.nr. 769637-1033 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar mark med äganderätt och äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Torsby kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Branäs 5:18 | 2019-01-15    | 2019                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 20               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 440                    |
| Totalt 20 objekt |                                       | 1 440                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                | Typ | Org. Nr     | Andel    | Ändamål                     |
|---------------------|-----|-------------|----------|-----------------------------|
| Torsby Branäs GA:61 | G:A | 717914-2711 | 10 / 139 | Väg                         |
| Torsby Branäs GA:65 | G:A | 717914-2711 | 10 / 139 | Vatten-och avloppsledningar |

#### Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Håkan Samuelsson   | Ordförande | 2021-11-30 |            |
| Lena Jonsson       | Ledamot    | 2024-07-31 |            |
| Christer Davidsson | Ledamot    | 2024-07-31 |            |
| Henrik Nilsson     | Suppleant  | 2024-07-31 |            |
| Igor Gustafsson    | Suppleant  | 2023-07-09 | 2025-06-12 |
| Christofer Lobsien | Suppleant  | 2025-06-12 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: WeAudit Sweden AB med huvudansvarig revisor Emil Pettersson.

Valberedning har varit: Lena Jonsson (sammankallande) och Henrik Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%.

En höjning av årsavgiften med 4,3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Förlikning med Goodnose AB

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat den tidigare pågående tvisten med Goodnose AB genom förlikning. I samband med detta har föreningen erlagt ett belopp om 361 200 kronor. Den fordran som vid föregående räkenskapsårs utgång var upptagen till 471 451 kronor är därmed slutligt reglerad. Förlikningen innebär att ärendet är avslutat och inga ytterligare åtaganden kvarstår för föreningen.

Energideklaration och omklassificering av lån

Föreningen har under året genomfört energideklaration av byggnaderna. Resultatet visade energiklass B. Med anledning av detta har föreningens lån omklassificerats till gröna lån. Omklassificeringen har medfört en ränterabatt om 0,08 procent på befintliga lån, vilket bidrar till minskade räntekostnader för föreningen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit sju (7) protokollförda sammanträden utöver årsmötet. Vid mötena har styrelsen behandlat föreningens löpande förvaltning, ekonomi samt övriga frågor av betydelse för föreningens verksamhet.

Stadgeenlig besiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning är utförd 2025-10-31, inga nya brister upptäcktes.

**Städdag/fixardag**

Föreningen genomförde en fixardag där vi bl.a. rensade ogräs och snyggade till runt föreningens hus. 17st medlemmar deltog under dagen där vi även hade en gemensam grillning. Förutom att dagen blev produktiv uppskattades även möjligheten att få träffa andra lägenhetsägare och vi kom överens om att göra detta till ett återkommande inslag.

**Kommande arbeten**

Under kommande år, 2026, planeras ommålning av husens fasader samt mindre reparationsarbeten. Styrelsen har ställt offertförfrågan till flertalet aktörer och har efter detta tagit beslut om entreprenör. Slutförhandling pågår och arbetena förväntas vara färdigställda inför kommande säsong.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 2023  | OVK Besiktning samt efterföljande åtgärder            |
| 2023  | Underhåll av bergvärmepump och tillhörande anläggning |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd                                                                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2026  | Ommålning av fasad                                                          |
| 2026  | Gjutning av fundament under skidförråd på de tre huskroppar som saknar det. |
| 2029  | OVK                                                                         |

**Medlemsinformation**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

**Flerårsöversikt**

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 161   | 104   | 128   | 204   | 86    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 311 | 6 376 | 6 440 | 6 512 | 6 652 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 311 | 6 376 | 6 440 | 6 512 | 6 652 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 12    | 13    | 14    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 197   | 217   | 222   | 280   | 215   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 922   | 921   | 525   | 490   | 490   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92    | 100   | 57    | 57    | 66    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 999   | 924   | 923   | 855   | 746   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 329 | 1 330 | 1 251 | 1 231 | 1 007 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 16    | -177  | -142  | -32   | -203  |
| Soliditet, %                           | 78    | 77    | 77    | 77    | 76    |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 33 800 000                 | 0                                                                      | 0                         | 33 800 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 663 698                    | 0                                                                      | 256 615                   | 920 313                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>34 463 698</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>256 615</b>            | <b>34 720 313</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 475 192                 | -176 800                                                               | -256 615                  | -1 908 607                 |
| Årets resultat, kr                    | -176 800                   | 176 800                                                                | 16 276                    | 16 276                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 651 992</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-240 339</b>           | <b>-1 892 331</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>32 811 706</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>16 276</b>             | <b>32 827 982</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 615 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 651 992        |
| Årets resultat, kr                                  | 16 276            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 635 716</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -256 615          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-1 892 331</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 329 027  | 1 330 388  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 110 251    | 0          |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 1 439 278  | 1 330 388  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -688 322   | -739 651   |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -51 637    | -34 566    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -326 500   | -326 500   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -1 066 459 | -1 100 717 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 372 819    | 229 671    |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 665        | 1 594      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -357 208   | -408 065   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -356 544   | -406 471   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 16 276     | -176 800   |
| Resultat före skatt                                                         |       | 16 276     | -176 800   |
| Årets resultat                                                              |       | 16 276     | -176 800   |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 7 | 41 634 958        | 41 961 458        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>41 634 958</b> | <b>41 961 458</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>41 634 958</b> | <b>41 961 458</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 0                 | 15 046            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8  | 33                | 80 291            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9  | 150 885           | 139 086           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>150 918</b>    | <b>234 423</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 10 | 518 074           | 568 640           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>518 074</b>    | <b>568 640</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>668 993</b>    | <b>803 063</b>    |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>42 303 951</b> | <b>42 764 521</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 33 800 000        | 33 800 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 723 698           | 663 698           |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>34 523 698</b> | <b>34 463 698</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                   |                   |
| Balanserat resultat              | -1 711 992        | -1 475 192        |
| Årets resultat                   | 16 276            | -176 800          |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-1 695 717</b> | <b>-1 651 992</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>32 827 981</b> | <b>32 811 706</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 115 895 392   | 9 088 128         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>5 895 392</b>  | <b>9 088 128</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 3 192 736         | 92 736            |
| Leverantörsskulder                              | 54 031            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 120           | 471 451           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13333 810     | 300 500           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>3 580 577</b>  | <b>864 687</b>    |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>9 475 969</b>  | <b>9 952 815</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>42 303 951</b> | <b>42 764 521</b> |



Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |          |
| Rörelseresultat                                                              | 372 819  | 229 671  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |          |          |
| Avskrivningar                                                                | 326 500  | 326 500  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 326 500  | 326 500  |
| Erhållen ränta                                                               | 665      | 1 594    |
| Erlagd ränta                                                                 | -358 393 | -463 594 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 341 591  | 94 171   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |          |          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 83 505   | -81 486  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -382 925 | -60 444  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -299 420 | -141 930 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 42 171   | -47 759  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -92 736  | -92 736  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -92 736  | -92 736  |
| Årets kassaflöde                                                             | -50 565  | -140 495 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 568 640  | 709 134  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 518 074  | 568 640  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på

bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Intäkt för IMD el, vatten och tv/bredband ingår i beräkningen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01       | 2024-01-01       |
|-------|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat     | 844 800          | 828 000          |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 358 380          | 377 782          |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 124 534          | 120 117          |
|       | Övriga primära intäkter                     | 1 313            | 4 489            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>1 329 027</b> | <b>1 330 388</b> |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>1 329 027</b> | <b>1 330 388</b> |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01       | 2024-01-01       |
|       |                                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                  |                  |
|       | Förlikning Goodnose                         | 110 251          | 0                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>110 251</b>   | <b>0</b>         |

| Not 4 | Driftskostnader                                                                          | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Driftskostnader</i>                                                                   |                 |                 |
|       | Fastighetsskötsel, förvaltning och samfälligheter                                        | -253 728        | -282 279        |
|       | El                                                                                       | -283 725        | -312 898        |
|       | Fastighetsförsäkring                                                                     | -22 373         | -21 069         |
|       | Kabel-TV och bredband                                                                    | -128 496        | -123 405        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                                             | <b>-688 322</b> | <b>-739 651</b> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                 |                 |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -1 920          | -5 238          |
|       | Extern revision                                                                          | -25 563         | -25 359         |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -9 141          | 0               |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -15 013         | -3 969          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-51 637</b>  | <b>-34 566</b>  |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -326 500        | -326 500        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-326 500</b> | <b>-326 500</b> |

| Not 7  | Byggnader och mark                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 39 180 000        | 39 180 000        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 4 550 000         | 4 550 000         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>43 730 000</b> | <b>43 730 000</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -1 768 542        | -1 442 042        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -326 500          | -326 500          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-2 095 042</b> | <b>-1 768 542</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>41 634 958</b> | <b>41 961 458</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 12 200 000        | 12 200 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 1 487 000         | 1 312 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>13 687 000</b> | <b>13 512 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 24 000 000        | 24 000 000        |
|        | Varav i eget förvar                                       | -3 400 000        | -3 400 000        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>20 600 000</b> | <b>20 600 000</b> |
| Not 8  | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|        | Skattekonto                                               | 33                | 80 291            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>33</b>         | <b>80 291</b>     |
| Not 9  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 150 885           | 139 086           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>150 885</b>    | <b>139 086</b>    |
| Not 10 | Kassa och bank                                            | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                   |                   |
|        | Swedbank                                                  | 518 074           | 568 640           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>518 074</b>    | <b>568 640</b>    |

**Not 11      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 4,24%            | 2028-09-25        | 3 100 000        | 0                           |
| Swedbank            | 4,48%            | 2026-09-25        | 3 100 000        | 0                           |
| Swedbank            | 2,75%            | 2027-09-24        | 2 888 128        | 92 736                      |
|                     |                  |                   | <b>9 088 128</b> | <b>92 736</b>               |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 5 895 392 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 92 736    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 3 100 000 |
| Kortfristig del                                           | 3 192 736 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 92 736    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 370 944   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,85%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 12      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |          |                |
|-----------------------------|----------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |          |                |
| Övriga kortfristiga skulder | 0        | 471 451        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>0</b> | <b>471 451</b> |

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 172 233        | 131 939        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 47 692         | 48 877         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 113 885        | 119 684        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>333 810</b> | <b>300 500</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.  
Årsredovisningen är daterad 2026-05-18.



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments

Org.nr 769637-1033

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments 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 de 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. De 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

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är

utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Karlstad per den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

---

Emil Pettersson  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Håkan Erik Uno Samuelsson**

**Ordförande**

*E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 14:44:25*



**Christer Davidsson**

**Ledamot**

*E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 07:30:12*



**Lena Jonsson**

**Ledamot**

*E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 13:09:22*



**Emil Pettersson**

**Bolagsrevisor**

*E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 13:31:06*



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Emil Pettersson**

**Bolagsrevisor**

*E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 13:30:31*



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.