



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Matrosen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Matrosen med säte i Luleå org.nr. 769632-0055 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsrättsföretag (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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Matrosen 3	2016-07-01	1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 797
24	lägenheter (hyresrätt)	1 618
45	garageplatser	985
128	p-platser	0
17	förråd	291
Totalt 383 objekt		14 691

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 27 st 1 rok, 61 st 2 rok, 106 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Fagervall	Ordförande	2025-06-25	
Maria Fagervall	Ledamot	2024-06-23	
Peter Pettersson	Ordförande	2023-11-02	2025-06-25
Anna-Carin Liminka	Ledamot	2025-06-25	
Jan Karlsson	Ledamot	2024-06-23	2026-02-05
Marit Fagerlund	Ledamot	2025-06-25	
Jenny Rundgren	Ledamot	2025-06-25	
Elin Wårell	Ledamot	2023-11-02	2025-06-25
Linnéa Malmström	Ledamot	2025-06-25	
Agnes Ljungbjörk	Ledamot	2024-06-23	2026-02-05
Caroline Pouchard	Suppleant	2024-06-23	2025-10-23
Peter Pettersson	Suppleant	2025-10-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Karin Liminka, Maria Fagerlund, Jan Karlsson och Agnes Ljungbjörk.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Fagervall, Jenny Rundgren och Agnes Ljungbjörk.

Revisorer har varit: Anna-Maria Christiansson, revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Simon Sandberg (sammankallande) och Magnus Irtoft, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. En extrastämma hölls angående val av revisor och suppleant 2025-10-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande och bedöms därför av styrelsen vara aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-15.

Under året har föreningen sålt två hyreslägenheter och ytterligare tre lägenheter har sålts i januari 2026. Det innebär att föreningen i början av 2026 inte har några vakanta hyreslägenheter kvar till försäljning.
Under det sista kvartalet 2025 fördes dialog med SEB gällande föreningens lån, vilket resulterade i att föreningen ökade amorteringen och beviljades gröna lån. SEB har tagit del av föreningens energideklaration som visat på betydande energibesparingar. Detta har lett till att föreningen klassats in i energiklass D, vilket innebär att fastigheten – sett till sin ålder – placerat sig bland de 15 procent mest energieffektiva bostadsrättsföreningarna i Sverige.

Föreningen har även tecknat avtal med Luleå Energi, som löpande följer upp och optimerar energianvändningen. En energianalys kommer att levereras av LuleåEnergi tillsammans med en sammanställning av föreningens energiförbrukning.

Föreningen har genomfört investeringar i det centrala värmesystemet, inklusive nytt styrsystem samt kompletterande åtgärder. Åtgärderna har varit nödvändiga på grund av att tidigare projekt inte slutfördes av entreprenören. De brister som uppstod har även orsakat några vattenskador, vilket medfört kostnader för föreningen i form av självrisker. Föreningen bedömer även att ytterligare åtgärder i bastuanläggningen kommer att krävas, då tidigare renovering har utförts på ett felaktigt sätt.

Tillsammans med Länsförsäkringar har en översyn av föreningens fastigheter genomförts. Dessutom har arbetet med att kontrollera samtliga radiatorer påbörjats, i syfte med att bedöma radiatorernas kondition och eventuella behov av åtgärder.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av balkonger och VVS
2023	Installerat laddstolpar, markarbeten, lekplats och målning av sockel

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

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn och projektstart utbyte av gamla radiatorer. Besiktning av utvändigt av samtliga fastigheters fasad och tak beklädnad. Målning av ståldörrar. Start av reparation av föreningens lägenhet. Upphandling av nytt avtal tv och bredband. Bastu översyn och ombyggnad. El dragning utomhus för belysning
2027	Fortsättning av radiatorbyten i fastighet. Översyn och förstudie av acces och informationssystem till samtliga fastigheter.
2028	Fortsättning av radiatorbyten
2029	Översyn av fastighetens fasader, fortsättning av radiatorbyten
2030	Start med fasad renovering

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 31 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	-12	84	206	305
Skuldsättning, kr/kvm	9 249	9 544	9 641	10 453	10 558
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 130	11 744	12 076	0	0
Räntekänslighet, %	13	15	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	195	183	192	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	877	803	717	682	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	75	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	876	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 843	12 439	10 941	10 355	10 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 360	-5 759	-3 776	-393	596
Soliditet, %	48	48	48	48	47

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader och till viss del höga räntekostnader. Både driftskostnader och räntekostnader är dock lägre än föregående år. Även föreningens avskrivningar är höga då föreningen är relativt nybildad. Avskrivningarna är dock endast en bokföringsteknisk åtgärd och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 071 074 kr. Då föreningen har omvandlat och sålt flera hyresrätter har den gott om likvida medel att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med. Styrelsen har också beslutat att höja årsavgifterna med 4% per 2025-01-01- samt 3% per 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	126 463 570	0	1 048 818	127 512 388
Upplåtelseavgifter, kr	11 959 788	0	1 071 182	13 030 970
Underhållsfond, kr	0	0	434 125	434 125
S:a bundet eget kapital, kr	138 423 358	0	2 554 125	140 977 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 279 692	-5 758 561	-434 125	-11 472 379
Årets resultat, kr	-5 758 561	5 758 561	-1 359 847	-1 359 847
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 038 253	0	-1 793 972	-12 832 226
S:a eget kapital, kr	127 385 105	0	760 153	128 145 257

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 585 000 kr samt ianspråktagande skett med 150 875 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 038 254
Årets resultat, kr	-1 359 847
Reservation till underhållsfond, kr	-585 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 832 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 832 226
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 842 661	12 439 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 481	176 433
Summa Rörelseintäkter		12 985 142	12 615 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 653 504	-8 996 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 656	-523 328
Personalkostnader	Not 6	-110 853	-112 590
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 419 235	-2 876 240
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-1 235 042
Summa Rörelsekostnader		-10 453 247	-13 744 090
Rörelseresultat		2 531 894	-1 128 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 332	140 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 968 073	-4 771 172
Summa Finansiella poster		-3 891 741	-4 630 287
Resultat efter finansiella poster		-1 359 847	-5 758 561
Resultat före skatt		-1 359 847	-5 758 561
Årets resultat		-1 359 847	-5 758 561

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	255 045 030	258 464 265
Summa Materiella anläggningstillgångar		255 045 030	258 464 265
Summa Anläggningstillgångar		255 045 030	258 464 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		87 190	83 065
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 508 135	3 888 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	209 452	295 341
Summa Kortfristiga fordringar		4 804 777	4 267 358
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 156 110	3 996 877
Summa Kassa och bank		6 156 110	3 996 877
Summa Omsättningstillgångar		10 960 887	8 264 235
Summa Tillgångar		266 005 917	266 728 500

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 14	140 543 358	138 423 358
Fond för yttre underhåll		434 125	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		140 977 483	138 423 358
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 472 379	-5 279 692
Årets resultat		-1 359 847	-5 758 561
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-12 832 226	-11 038 254
Summa Eget kapital		128 145 257	127 385 104

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	95 541 666	38 366 666
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		95 541 666	38 366 666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 341 666	99 066 666
Leverantörsskulder		330 591	475 655
Skatteskulder		38 052	16 710
Övriga kortfristiga skulder		138 055	14 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 470 629	1 403 690
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		42 318 993	100 976 730
Summa Skulder		137 860 659	139 343 396
Summa Eget kapital och skulder		266 005 917	266 728 500

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 531 894	-1 128 274
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 419 235	2 876 240
Övriga justeringar	0	1 235 042
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 419 235	4 111 282
Erhållen ränta	10 189	140 885
Erlagd ränta	-3 954 754	-4 799 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 006 564	-1 675 298
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 010 565	1 589 761
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	53 944	-486 118
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 064 509	1 103 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 071 074	-571 655
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-569 717
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-569 717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 120 000	3 755 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 550 000	-1 400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	570 000	2 355 000
Årets kassaflöde	3 641 074	1 213 628
Likvida medel vid årets början	6 820 175	5 606 548
Likvida medel vid årets slut	10 461 249	6 820 175



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	9 841 045	9 398 360
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	500 235	493 085
	Hyror bostäder	1 737 114	1 820 867
	Hyror garage och parkeringsplatser	902 900	904 705
	Hyror förbrukningsbaserad	26 991	29 193
	Hyror övrigt	53 940	53 940
	Övriga primära intäkter	59 816	33 920
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 122 041	12 734 070
	Hyresbortfall	-279 380	-294 688
	<i>Summa</i>	-279 380	-294 688
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 842 661	12 439 382

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, bredband och tv. Varje lägenhetsinnehavare har ett eget elavtal för hushållsel.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	102 809	175 940
	Övriga sekundära intäkter	39 672	493
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 481	176 433

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 075 267	-1 241 354
	Snö och halk-bekämpning	-260 569	-260 284
	Reparationer	-394 611	-464 629
	Planerat underhåll	-150 875	-1 478 040
	Försäkringsskador	-334 817	-1 353 464
	El	-386 889	-441 429
	Uppvärmning	-1 606 190	-1 352 776
	Vatten	-873 473	-838 199
	Sophämtning	-432 950	-403 740
	Fastighetsförsäkring	-229 623	-208 748
	Kabel-TV och bredband	-546 075	-555 628
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-360 022	-338 680
	Övriga driftkostnader	-2 143	-59 920
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 653 504	-8 996 889
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 511	-2 031
	Administrationskostnader	-115 612	-324 526
	Extern revision	-34 775	17 500
	Medlemsavgifter	-5 184	-4 147
	Föreningsverksamhet	-2 423	-24 331
	Övriga förvaltningskostnader	-90 151	-185 793
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-269 656	-523 328
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 350	-85 950
	Sociala avgifter	-26 503	-26 639
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-110 853	-112 589

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-1 235 042
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-1 235 042
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränta sparkonto SBAB	66 143	123 116
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 189	17 769
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	76 332	140 885
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 967 449	-4 771 022
	Övriga räntekostnader	-624	-150
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 968 073	-4 771 172

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	207 825 092	206 817 613
	Ingående anskaffningsvärde mark	69 921 165	69 921 165
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 655 449	1 655 449
	Årets investeringar	0	2 410 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 402 521
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	279 401 706	279 401 706
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 937 441	-18 228 680
	Årets avskrivningar	-3 419 235	-2 876 240
	Återförda avskrivningar	0	167 479
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 356 676	-20 937 441
	<i>Utgående redovisat värde</i>	255 045 030	258 464 265
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 547 000	1 346 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 182 000	1 063 000
	<i>Summa</i>	157 729 000	165 409 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	160 201 000	160 201 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	160 201 000	160 201 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 305 139	2 823 299
	Övriga fordringar	202 996	1 065 654
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 508 135	3 888 953
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	66 143	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 309	295 341
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	209 452	295 341

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Konto SEB	0	257
Konto SBAB	6 156 110	3 996 620
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 156 110	3 996 877

Not 14	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	127 512 388	126 463 570
Upplåtelseavgifter	13 030 970	11 959 788
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	140 543 358	138 423 358

Not 15	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>
SEB	3,16%	2028-03-28	45 825 000	700 000
SEB	3,02%	2027-03-28	51 416 666	1 000 000
SEB	2,52%	2026-11-28	38 641 666	300 000
			135 883 332	2 000 000

Långfristig del	95 541 666
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 641 666
Kortfristig del	40 341 666
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 081 269	974 293
Upplupna räntekostnader	22 082	8 763
Övriga upplupna kostnader	367 278	420 634
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 470 629	1 403 690

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Matrosen, org.nr. 769632-0055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Maria Fagervall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:57:35



Anna-Carin Liminka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:52:48



Jenny Rundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:42:02



Linnéa Malmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:37:19



Marit Fagerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:06:52



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:05:02



Revisionsberättelse 2025

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

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:04:03



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.