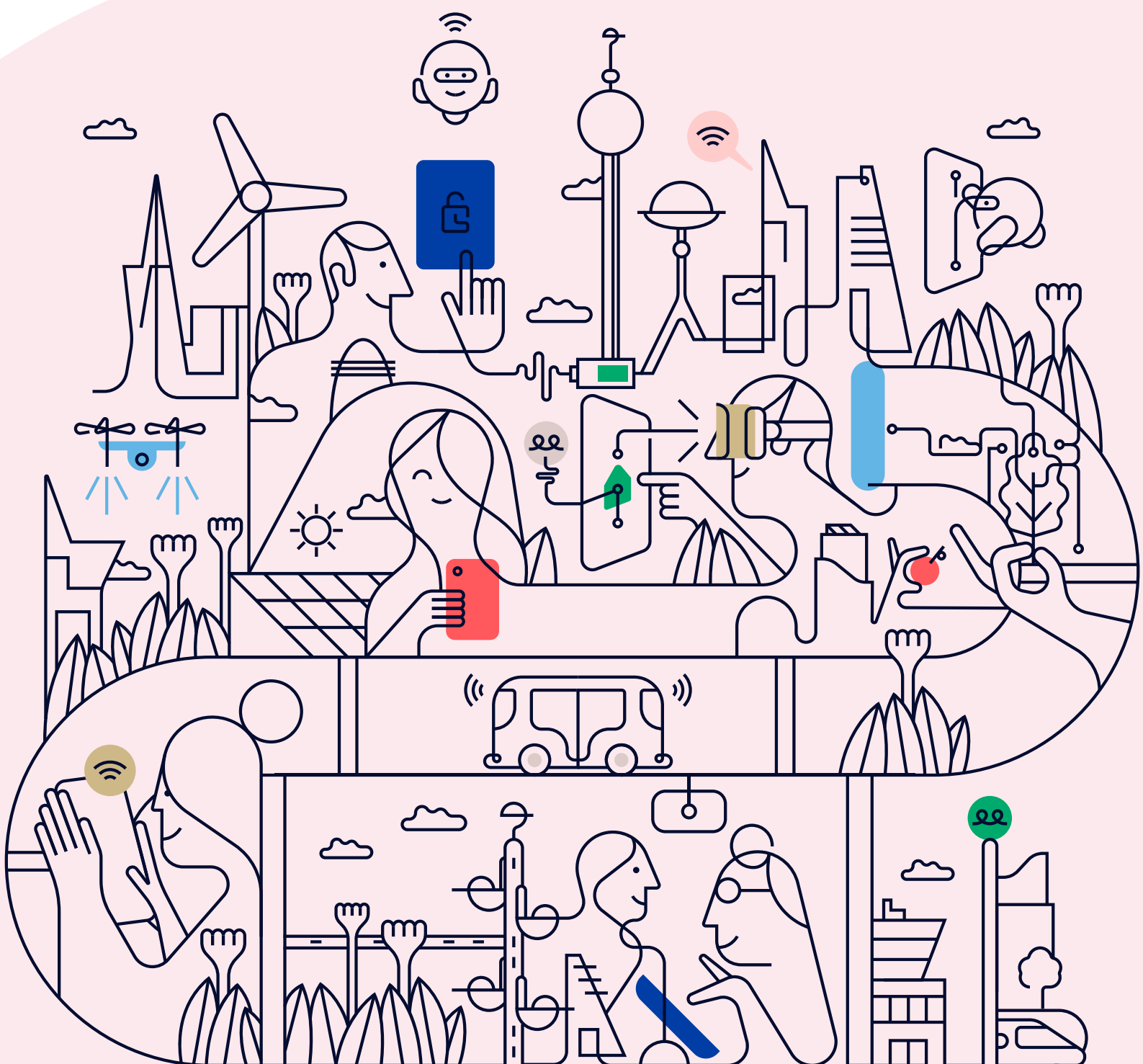




Välkommen till årsredovisningen för Brf Makrillen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-20 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamlestaden 5:8	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 137 bostadsrätter om totalt 8 538 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 538 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stella Nicoloff	Ordförande
Lina Andersson	Styrelseledamot
Mahir Üven	Styrelseledamot
Morteza Rashedi	Styrelseledamot
Oscar Marrero	Styrelseledamot
Arvind Manikantan Padma	Suppleant
Marco Bächtold	Suppleant

Valberedning

Fanndis Hermannsdottir
Joel Thedros Siitonen

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Malin Johannesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Teknisk förvaltning SBC

Medlem i samfällighet

Samfälligheten förvaltar gamlestaden GA:31 (Makrillen 70 andelar (73,7%), Poseidon 25 andelar (26,3%)) samt Gamlestaden GA:32 (Makrillen 34 andelar (30,1%), Poseidon 79 andelar (69,9%)). Samfälligheterna förvaltar garage och innergård kvarter 2 enligt ekonomisk plan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året lades två av föreningens tre lån om.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2025 sades alla förvaltningsavtal upp med SBC. Vi tecknade nytt förvaltningsavtal med HSB som började 2026-01-01. I samband med det nya avtalet med HSB avslutades städ av trappuppgångarna med Saprav samt avtal med Låsinvest.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 211 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 997 596	8 341 652	7 331 887	6 919 941
Resultat efter fin. poster	-1 478 880	-2 871 250	-2 124 217	-1 178 372
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	3 871 688	3 096 592	2 367 859	1 513 615
Taxeringsvärde	267 000 000	284 748 000	284 748 000	284 748 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	938	870	754	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	88,9	87,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 271	13 409	13 548	13 686
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 271	13 409	13 548	13 686
Sparande / kvm totalyta, kr	317	162	254	350
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	27	28	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	78	59	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	36	20	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	137	135	106	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	2,91	1,93	-
Räntekänslighet (%)	14,16	15,42	17,98	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna på våra fastigheter, samt för laddstolparna, påverkar vårt resultat.

Under 2025 minskade räntorna vilket gjorde att räntekostnaderna jämfört med föregående år blev lägre.

Detta påverkade resultatet som blev negativt, men det negativa resultatet är mindre än föregående år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	372 760 000	-	-	372 760 000
Upplåtelseavgifter	46 800 000	-	-	46 800 000
Fond, yttre underhåll	3 096 592	-79 148	854 244	3 871 688
Balanserat resultat	-5 398 567	-2 792 102	-775 096	-9 044 913
Årets resultat	-2 871 250	2 871 250	-1 478 880	-1 478 880
Eget kapital	414 386 775	0	-1 478 880	412 907 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 190 669
Årets resultat	- 1478 880
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-854 244
Totalt	-10 523 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 855
Balanseras i ny räkning	-10 515 938

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 999 055	8 341 651
Övriga rörelseintäkter	3	75 034	14 003
Summa rörelseintäkter		9 074 089	8 355 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 944 450	-3 061 162
Övriga externa kostnader	9	-864 303	-479 803
Personalkostnader	10	-180 042	-180 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 183 260	-4 178 943
Summa rörelsekostnader		-8 172 055	-7 899 946
RÖRELSERESULTAT		902 034	455 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 636	22 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 392 551	-3 349 652
Summa finansiella poster		-2 380 915	-3 326 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 478 880	-2 871 250
ÅRETS RESULTAT		-1 478 880	-2 871 250

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	520 545 032	524 711 024
Maskiner och inventarier	13	142 521	159 789
Summa materiella anläggningstillgångar		520 687 553	524 870 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		520 687 553	524 870 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		359 077	58 189
Övriga fordringar	15	3 904 377	4 843 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	575 537	211 566
Summa kortfristiga fordringar		4 838 991	5 113 407
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 342 487	951 262
Summa kassa och bank		2 342 487	951 262
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 181 478	6 064 669
SUMMA TILLGÅNGAR		527 869 031	530 935 481

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		419 560 000	419 560 000
Fond för yttre underhåll		3 871 688	3 096 592
Summa bundet eget kapital		423 431 688	422 656 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 044 913	-5 398 567
Årets resultat		-1 478 880	-2 871 250
Summa fritt eget kapital		-10 523 793	-8 269 817
SUMMA EGET KAPITAL		412 907 895	414 386 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	75 142 744	37 767 630
Summa långfristiga skulder		75 142 744	37 767 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 162 078	76 720 528
Leverantörsskulder		234 640	401 396
Skatteskulder		77 480	54 960
Övriga kortfristiga skulder		56 529	56 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 287 665	1 547 657
Summa kortfristiga skulder		39 818 392	78 781 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		527 869 031	530 935 481

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	902 034	455 708
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 183 260	4 178 943
	5 085 294	4 634 651
Erhållen ränta	11 636	22 694
Erlagd ränta	-2 530 493	-3 266 837
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 566 438	1 390 508
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-665 211	-113 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-266 292	192 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 634 935	1 469 895
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	173 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	173 050
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 183 336	-1 183 336
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 183 336	-1 183 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	451 599	459 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 708 503	5 248 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 160 101	5 708 503

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Laddboxar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 703 676	7 337 088
Hysesintäkter garage	777 100	756 782
Hysesintäkter p-plats	0	1 900
Bredband	300 852	70 692
Fast tillägg elbilsladdning	47 200	27 200
Gemensamhetslokal	5 400	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 350	300
Övernattnings-/gästlägenhet	35 000	26 800
Pantsättningsavgift	16 992	13 752
Överlåtelseavgift	21 976	22 688
Administrativ avgift	1 274	1 078
Andrahandsuthyrning	60 353	66 536
Vidarefakturerade kostnader	27 881	16 836
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	8 999 055	8 341 651

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	75 034	14 003
Summa	75 034	14 003

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	293 415	271 049
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 281	8 138
Fastighetsskötsel gård enl avtal	88 940	93 106
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 288
Larm och bevakning	29 434	0
Städning enligt avtal	312 750	325 500
Städning utöver avtal	31 875	0
Besiktningar	68 750	66 313
Hissbesiktning	1 558	11 586
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	67 500
Brandskydd	71 341	0
Garage/parkering	63 982	153 699
Snöröjning/sandning	8 166	17 625
Serviceavtal	16 213	93 080
Serviceavtal, hissar	114 410	0
Förbrukningsmaterial	934	1 615
Summa	1 115 049	1 113 498

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	61 653	0
Bostadsrättslägenheter	3 263	0
Tvättstuga	1 123	7 067
Trapphus/port/entr	1 969	87 284
Sophantering/återvinning	1 969	650
Dörrar och lås/porttele	31 095	44 176
Övernattn./gästlägenhet	1 134	619
Övriga gemensamma utrymmen	2 306	650
VVS	8 587	1 144
Värmeanläggning/undercentral	0	325
Ventilation	9 647	0
Elinstallationer	4 369	1 144
Hissar	19 423	103 778
Garage/parkering	30 136	1 144
Vattenskada	675	5 877
Skador/klotter/skadegörelse	10 437	20 201
Summa	187 784	274 059

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	6 511	0
Dörrar och lås	0	79 148
Mark/gård/utemiljö	1 344	0
Summa	7 855	79 148

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	262 034	234 457
Uppvärmning	459 371	664 484
Vatten	497 652	252 529
Sophämtning/renhållning	199 047	216 354
Grovsopor	8 261	4 843
Summa	1 426 365	1 372 667

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	136 956	133 470
Skadedjursförsäkring	9 501	0
Kabel-TV	10 939	55 881
Bredband	0	4 960
Fastighetsskatt	50 000	27 480
Summa	207 396	221 791

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	9 961	8 852
Tele- och datakommunikation	311 291	73 880
Juridiska åtgärder	169 066	29 901
Inkassokostnader	2 623	5 065
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	27	0
Övriga förluster	0	402
Revisionsarvoden extern revisor	22 875	22 250
Styrelseomkostnader	14 955	5 951
Fritids och trivselkostnader	519	400
Föreningskostnader	34 969	29 809
Förvaltningsarvode enl avtal	168 154	155 295
Överlåtelsekostnad	26 755	26 939
Pantsättningskostnad	22 050	20 923
Övriga förvaltningsarvoden	11 950	14 938
Administration	17 129	34 352
Konsultkostnader	0	7 656
Bostadsrätterna Sverige	8 790	0
Föreningsavgifter	43 190	43 190
Summa	864 303	479 803

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 002	136 999
Arbetsgivaravgifter	43 040	43 039
Summa	180 042	180 038

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 392 551	3 349 651
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Summa	2 392 551	3 349 652

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	537 209 000	537 209 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	537 209 000	537 209 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 497 976	-8 331 984
Årets avskrivning	-4 165 992	-4 165 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 663 968	-12 497 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	520 545 032	524 711 024
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 609 800</i>	<i>120 609 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	213 000 000	215 748 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	69 000 000
Summa	267 000 000	284 748 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 740	0
Årets inköp	0	172 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 740	172 740
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 951	0
Årets avskrivning	-17 268	-12 951
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 219	-12 951
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 521	159 789

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	345 789
Omfört till Byggnad	0	-345 789
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 763	86 411
Transaktionskonto	2 759 222	3 686 941
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 904 377	4 843 652

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	292 645	205 046
Förutbet fast skötsel	52 813	0
Förutbet städ	103 125	0
Förutbet försäkr premier	3 293	0
Förutbet kabel-TV	38 938	6 520
Förutbet bredband	31 598	0
Förutbet förvaltning	53 125	0
Summa	575 537	211 566

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-07-15	0,86 %	37 767 630	38 162 070
Nordea	2028-07-19	2,65 %	37 768 596	38 163 044
Nordea	2027-07-21	2,57 %	37 768 596	38 163 044
Summa			113 304 822	114 488 158
Varav kortfristig del			38 162 078	76 720 528

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 360 382 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	787
Uppl kostn el	0	24 821
Uppl kostnad Värme	71 487	142 314
Uppl kostn räntor	456 726	594 668
Uppl kostn vatten	17 000	36 818
Uppl kostnad Sophämtning	0	14 762
Förutbet hyror/avgifter	742 452	733 487
Summa	1 287 665	1 547 657

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 334 000	118 334 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Göteborg

Lina Andersson
Styrelseledamot

Mahir Üven
Styrelseledamot

Morteza Rashedi
Styrelseledamot

Oscar Marrero
Styrelseledamot

Stella Nicoloff
Ordförande

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

Malin Johannesson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 14:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 19:39

DOCUMENT ID:

ByxXdsjwAWx

ENVELOPE ID:

BJXOsiDRWg-ByxXdsjwAWx

DOCUMENT NAME:

Brf Makrillen, 769629-9606 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

22ce686ed49d6f09d7042f5be315195ec2a93f7e313e93
abbbbb6d9dfc5f2e5d0d898974c7486c0fc28f65ae2fb9
5bebe6d349bb58d5712516ca078e50aa83a

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lina Maria Andersson liihna@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:26 06.05.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.255.155
2. OSCAR MANUEL MARRE RO oscar.marrengo@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 20:00 06.05.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.44.214
3. Stella Nicoloff stella.nicoloff@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 20:00 06.05.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 82.193.168.86
4. Morteza Rashedi morteza.7333@yahoo.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 20:00 06.05.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.205.200
5. Mahir Üven mahir.uven@prevex.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:48 05.05.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.255.202
6. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:16 08.05.2026 07:09	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.119.123

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Makrillen, org.nr. 769629-9606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Makrillen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Makrillen 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 revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 14:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 19:39

DOCUMENT ID:

B1QOiov0Wg

ENVELOPE ID:

S1m_jjDABx-B1QOiov0Wg

DOCUMENT NAME:

RB Makrillen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

441b7bdf3cc48c1a136c649b845bfc1967fa4979d92fdac
b6a70910b2a4715f87e224d89a0f753efb54a668b35c77
89196fbe44afcfc97f33ccee1f449ba7540

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	12.05.2026 14:16	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	12.05.2026 14:11	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed