



Årsredovisning 2025

Brf Fören På Norra Älvstranden

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Fören På Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 716447-7858 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 44:3	1990-11-23	2005
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 555
1	garageplatser	384
Totalt 57 objekt		4 939

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 26 st 2 rok, 13 st 3 rok, 11 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skrovets samfällighetsförening	Samfällighet	717909-4094	32,20%	Diverse gemensamma kostnader

Totalt 1 objekt

Samfälligheten Skrovet

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening Skrovet tillsammans med Brf Riggen -och Brf Masten på Norra Älvstranden. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garage med tillhörande trapphus och hissar, tillfartsramp, kör- och gångytor, grönytor, lekplats, belysning, sopsug, förråd för trädgårdsredskap, cykelrum, tvättstugor, föreningslokal, ventilationsanläggningar, ledningar för vatten och avlopp och dagvatten, undercentral för fjärrvärme inkl. ledningar, kabel-tv anläggning inkl. grundutbud, el- och teleledningar, vattenmätare och elmätare för gemensam el samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Ödesjö	Ordförande
Peter Eriksson	Ledamot
Vendela Hall	Ledamot
Anders Johansson	Suppleant
Johan Cimbritz	Suppleant
Kristina Lundberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vendela Hall, Peter Eriksson, Johan Cimbritz och Kristina Lundberg,

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Peter Eriksson, Ulf Ödesjö och Vendela Hall.

Revisorer har varit: Malin Johannesson Borevision i Sverige AB, personvald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Vi har under 2025 gjort följande större saker i vår förening:

- Extra stamspolning + filmning av avloppsstammar samt insättande av en renslucka i BB16-BB18 huset
- Vi fick en besiktningsanmärkning på att ljudvolymen är för låg på nödtelefonerna i hissarna. Vi fick byta dom och passade då också på att uppgradera dom från ett dyrt fast telefonabonnemang till 4G. Sedan stal någon en nödtelefon från en hiss och vi fick ersätta den.
- Beslut att höja avgiften med 6% fr.o.m. 2026-01-01 med anledning av inflation och låneläge så att vårt sprande med avseende på vår underhållsplan blir på rätt nivå.
- Beslut att endast skicka ut information via email framöver och inte sätta upp lappar i trappuppgångarna. Vi tittade på digitala anslagstavlor, men det tyckte vi var för dyrt så vi sköter det via mail istället.

I samarbete med Skrovet har vi:

- satt in ett nytt passagesystem garaget eftersom det gamla var utdaterat och inga reservdelar finns längre
- uppdaterat ordningsregler för Garage, Cykelförråd, Tvättstugor samt Innergård. Finns på vår hemsida samt är uppsatta på respektive ställe
- fått igång snabbare internetanslutning samt digitalt streamade TV kanaler.
- förberett för hushållsnära återvinning. Vi går samman med de andra Brferna på denna sida Sannegårdshamnen och bygger en gemensam anläggning. Detta kommer att gälla från 2027
- problem med läckage i garaget vilket har eskalerat. Ett arbete är påbörjat för att lösa detta både kort- och långsiktigt.
- haft en del strul med värme, vatten och ventilation så vi har anlitat Servent för att hjälpa oss att ta ett helhetsgrepp på detta.
- fört dialog med Bredablick om skötseln vår innergård. Vi skall försöka förhandla fram ett avtal med ändrat scope där fokus skall ligga på att göra det som behövs i samråd med oss istället för att följa ett schema med aktiviteter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Utbyte av nödtelefoner i hissar samt uppdatering till anslutning till 4G nätverk
2025	Installerat nytt passagesystem i garaget
2025	Extra stamspolning, filmning av avloppsrör samt installation av inspektionslucka i BB16-18 huset
2024	Stamspolning
2023	Installation av laddsystem för elbilar (gjordes gemensamt med övriga föreningar)
2023	Fasadtvätt
2021	Byte av porttelefonisystem (gjordes gemensamt med övriga föreningar)
2021	Installation av termoventiler för förbättrad distribution av varmvatten (gjordes gemensamt med övriga föreningar)
2020	Trapphusarmaturer utbyta till dito LED
2016	Byte av fasad från puts till plattor (gjordes gemensamt med övriga föreningar)

Föreningen planerar utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2028	Hisslinor, byte på personhiss 5 st
2028	Takdetaljer, målning vid behov
2029	Fasadtvätt
2030	Takdetaljer, byte
2030	Trapphus, målning
2030	Ventilationsfläktar, byte
2030	Styrsystem hiss, byte

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	201	114	81	192	230
Skuldsättning, kr/kvm	9 673	9 960	10 048	10 136	10 265
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 488	10 800	10 895	10 991	11 130
Räntekänslighet, %	12	13	15	16	17
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	866	824	723	670	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	91	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	872	829	734	684	683
Nettoomsättning, tkr	4 297	4 085	3 608	3 367	3 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-687	-801	-192	-303
Soliditet, %	67	67	67	67	66

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). **Brf Fören på Norra Älvstranden har inga kostnader för energi eftersom Samfällighetsföreningen Skrovet står för dessa. Brf Fören på Norra Älvstranden betalar en samfällighetsavgift till Skrovet. Avgiften i fråga är dock inte uppdelad på ett sådant sätt att energikostnaden för föreningen går att beräkna.**

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora årliga avskrivningar enligt bestämd avskrivningsplan.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 051 685. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% fr.o.m. 2026-01-01.

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	47 023 000	0	0	47 023 000
Upplåtelseavgifter, kr	55 292 000	0	0	55 292 000
Underhållsfond, kr	2 132 761	694 979	0	2 827 740
S:a bundet eget kapital, kr	104 447 761	694 979	0	105 142 740
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 195 674	-1 381 827	0	-5 577 501
Årets resultat, kr	-686 848	686 848	-204 574	-204 574
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 882 522	-694 979	-204 574	-5 782 075
S:a eget kapital, kr	99 565 239	0	-204 574	99 360 665

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	-5 577 501
Årets resultat, kr	-204 574
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 782 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 061 322
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 843 397

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 297 073	4 084 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 910	10 081
Summa Rörelseintäkter		4 305 983	4 094 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 889 324	-1 778 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 880	-62 694
Personalkostnader	Not 6	-173 848	-220 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 196 448	-1 196 448
Summa Rörelsekostnader		-3 331 499	-3 257 317
Rörelseresultat		974 484	837 365
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	854	805
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 179 912	-1 525 018
Summa Finansiella poster		-1 179 057	-1 524 213
Resultat efter finansiella poster		-204 574	-686 848
Resultat före skatt		-204 574	-686 848
Årets resultat		-204 574	-686 848

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	146 343 301	147 536 639
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	6 220	9 330
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		146 349 521	147 545 969
Summa Anläggningstillgångar		146 349 521	147 545 969

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		175	175
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 076 818	1 947 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	39 179	110 610
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 116 172	2 058 652
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		74 833	71 073
<i>Summa Kassa och bank</i>		74 833	71 073
Summa Omsättningstillgångar		1 691 005	2 129 725
Summa Tillgångar		148 040 526	149 675 694

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	102 315 000	102 315 000
Fond för yttre underhåll	2 827 740	2 132 761
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	105 142 740	104 447 761
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 577 501	-4 195 674
Årets resultat	-204 574	-686 848
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 782 075	-4 882 522
Summa Eget kapital	99 360 665	99 565 239

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1522 811 853	12 582 604
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	22 811 853	12 582 604
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 963 198	36 610 433
Leverantörsskulder	147 352	232 068
Skatteskulder	3 313	11 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 1632 512	28 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17721 633	645 275
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	25 868 008	37 527 851
Summa Skulder	48 679 861	50 110 455
Summa Eget kapital och skulder	148 040 526	149 675 694



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	974 484	837 365
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 196 448	1 196 448
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 196 448	1 196 448
Erhållen ränta	854	805
Erlagd ränta	-1 116 717	-1 529 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 055 069	505 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	72 419	101 574
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-75 803	69 119
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 384	170 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 051 685	676 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 417 986	-435 092
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 417 986	-435 092
Årets kassaflöde	-366 301	241 152
Likvida medel vid årets början	1 981 913	1 740 761
Likvida medel vid årets slut	1 615 613	1 981 913



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.
Avskrivningstid på ombyggnad av fasad:	50 år.
Avskrivningstid på laddplatser elbil:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 942 516	3 754 680
	Hyror garage och parkeringsplatser	333 900	322 060
	Övriga primära intäkter	21 457	8 661
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 297 873	4 085 401
	Hyresbortfall	-800	-800
	<i>Summa</i>	-800	-800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 297 073	4 084 601
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 910	10 081
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 910	10 081
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 485 099	-1 345 384
	Reparationer	-216 889	-196 517
	Planerat underhåll	0	-55 021
	Fastighetsförsäkring	-69 727	-65 191
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 254	-116 030
	Övriga driftkostnader	-354	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 889 324	-1 778 143
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 000	-3 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 563	0
	Administrationskostnader	-44 833	-38 285
	Extern revision	-18 875	-17 500
	Föreningsverksamhet	-1 809	-1 148
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 260
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 880	-62 694

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-137 001	-170 673
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-36 847	-47 359
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-173 848	-220 032
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 120 158	-1 120 158
	Avskrivning på markanläggning	-73 180	-73 180
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 110	-3 110
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 196 448	-1 196 448
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter fastränteplacering Nordea	313	0
	Ränteintäkter skattekonto	402	744
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	139	61
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	854	805
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 176 162	-1 521 518
	Övriga räntekostnader	-3 750	-3 500
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 179 912	-1 525 018

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 051 289	115 051 289
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	731 800	0
	Årets investeringar	0	731 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	160 783 089	160 783 089
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 246 450	-12 053 112
	Årets avskrivningar	-1 193 338	-1 193 338
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 439 788	-13 246 450
	<i>Utgående redovisat värde</i>	146 343 301	147 536 639
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 071 000	2 475 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	133 071 000	148 475 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 514 000	53 514 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 514 000	53 514 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	15 550	15 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 550	15 550
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 220	-3 110
	Årets avskrivningar	-3 110	-3 110
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 330	-6 220
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 220	9 330

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

Avräkningskonto HSB	1 040 779	1 910 840
Övriga fordringar	36 039	37 027
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 076 818	1 947 867

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 179	110 610
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	39 179	110 610

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Fastränteplacering Nordea: intäktsränta 1,5%	500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0

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>
Nordea Hypotek AB	2,65%	2027-10-20	6 642 500	0
Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-07-01	12 195 502	68 424
Nordea Hypotek AB	3,14%	2028-03-15	16 354 445	185 092
Nordea Hypotek AB	0,85%	2026-06-17	12 582 604	181 576
			47 775 051	435 092

Långfristig del	22 811 853
Nästa års amortering av långfristig skuld	185 092
Lån som ska konverteras inom ett år	24 778 106
Kortfristig del	24 963 198
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	435 092
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 740 368
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	32 512	28 343
	<i>Summa Övriga skulder</i>	32 512	28 343
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	395 424	380 261
	Upplupna räntekostnader	117 172	53 977
	Övriga upplupna kostnader	209 037	211 037
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	721 633	645 275

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fören på Norra Älvstranden, org.nr. 716447-7858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fören på Norra Älvstranden 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 Fören på Norra Älvstranden 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.

0

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Fören På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Ödesjö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 22:25:16



Peter Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:38:23



Vendela Hall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 14:06:35



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:22:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Fören På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:22:39



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.