

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Matrosen i
Jönköping**

769610-8906

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Matrosen i Jönköping intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-19. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2026-06-03



Mattias Welén

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Matrosen i
Jönköping

769610-8906

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Matrosen i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Matrosen i Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-05-06.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Matrosen 18 i Jönköping som uppfördes 2004. Fastigheten består av 8 lägenheter fördelat på 3 byggnader. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Askgatan 1 C-F

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
8	4	120-132

Total bostadsyta uppgår till 988 m².

I föreningen finns det 8 st carports, en till varje bostad.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har tecknat ett avtal och planerat att upprätta en sådan under 2026.

Utfört underhåll

- Reparation av spricka i väggen och målning av trapphus, fastighet C.
- Byte av murkna trädetaljer samt målning av samtliga trädetaljer på alla fastigheterna.

Utöver detta har föreningen under året tagit in offert för att göra utrymme för fler sopkärl kopplat till FNI. Ytterligare offerter kommer att tas in under 2026.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

8 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-20:

Gunnel Eriksson	Ordförande
Stefan Nylander	Ledamot
Tobias Samuelsson	Ledamot
Jessica Ödeen	Suppleant

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Kim Grimberg	Revisor
--------------	---------

Valberedning

Pär Gustafsson	Sammanställande
----------------	-----------------

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	699	666	611	582
Resultat efter finansiella poster	-661	-32	-158	21
Soliditet (%)	53,18	54,74	54,81	55,18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	595	566	519	495
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,48	99,77	99,92	99,21
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 820	7 820	7 820	7 820
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 820	7 820	7 820	7 820
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	2,49	2,28	1,11
Räntekänslighet (%)	13,15	13,81	15,05	15,81
Sparande per kvm (kr/kvm)	73	132	94	174
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	163	153	142
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	270	262	245	235

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnader dels på underhåll av föreningens byggnader som är gjorda under året och påverkats med högra avskrivning i och med övergång från K2 regelverket till K3 regelverket. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 160 000	404 537	-243 341	-31 840	11 289 356
Disposition av föregående års resultat:		50 000	-81 840	31 840	0
Årets resultat				-660 854	-660 854
Belopp vid årets utgång	11 160 000	454 537	-325 181	-660 854	10 628 502

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med styrelsens beslut tills dess att föreningen upprättat en underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-325 181
årets förlust	-660 854
	-986 035

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-1 036 035
	-986 035

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	699 432	666 120
Övriga intäkter	3	3 690	1 526
		703 122	667 646
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-684 080	-289 453
Administrationskostnader	5	-53 413	-42 464
Löner och ersättningar	6	-5 913	-5 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 093	-169 650
		-1 086 499	-506 823
Rörelseresultat		-383 377	160 823
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 478	36 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 956	-229 306
		-277 478	-192 663
Resultat efter finansiella poster		-660 854	-31 840
Årets resultat		-660 854	-31 840

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 943 618	19 286 711
		18 943 618	19 286 711
Summa anläggningstillgångar		18 943 618	19 286 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 064	14 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 432	15 074
		27 496	29 867
<i>Kassa och bank</i>		1 014 079	1 306 386
Summa omsättningstillgångar		1 041 575	1 336 253
SUMMA TILLGÅNGAR		19 985 193	20 622 964

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 160 000	11 160 000
Fond för yttre underhåll		454 537	404 537
		11 614 537	11 564 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-325 181	-243 341
Årets resultat		-660 854	-31 840
		-986 035	-275 181
Summa eget kapital		10 628 502	11 289 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 100 000	6 550 000
Summa långfristiga skulder		3 100 000	6 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 100 000	2 650 000
Leverantörsskulder		21 368	14 028
Aktuella skatteskulder		26 832	25 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	108 491	93 828
Summa kortfristiga skulder		6 256 691	2 783 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 985 193	20 622 964

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-660 854	-31 840
Justeringar för avskrivningar		343 093	169 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-317 761	137 810
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 371	-7 446
Förändring av leverantörsskulder		7 340	-7 770
Förändring av kortfristiga skulder		15 744	7 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-292 307	129 780
Årets kassaflöde		-292 307	129 780
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 306 386	1 176 606
Likvida medel vid årets slut		1 014 079	1 306 386

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	40
Balkonger	50
Tak	40
Fönster	40
Hissar	20
Ventilation	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	699 432	666 120
	699 432	666 120

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, grundutbud för TV och låsbar carport.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	0
Pantsättningsavgift	0	525
Återbäring Länsförsäkringar	2 220	962
Övriga intäkter	0	39
	3 690	1 526

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	11 995	12 533
Värme	139 097	132 773
Vatten	52 049	46 053
Renhållning	13 308	12 864
Försäkring	20 229	18 963
Kabel-TV	15 004	14 932
Förbrukningsmaterial	1 556	3 204
Fastighetsskötsel	6 798	6 575
Övriga fastighetskostnader	6 800	11 215
	266 836	259 112
Reparationer och underhåll	403 452	17 301
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	13 792	13 040
	684 080	289 453

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	42 972	37 526
Övriga förvaltningskostnader	10 441	4 938
	53 413	42 464

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Övriga arvoden projekt	4 500	4 000
Arbetsgivaravgifter	1 413	1 256
	5 913	5 256

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 947 700	21 947 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 947 700	21 947 700
Ingående avskrivningar	-2 660 989	-2 491 339
Årets avskrivningar	-343 093	-169 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 004 082	-2 660 989
Utgående redovisat värde	18 943 618	19 286 711
Taxeringsvärden byggnader	18 712 000	18 200 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 400 000
	23 712 000	23 600 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,80	2027-09-28	3 100 000	3 100 000
SEB	4,92	2026-09-28	3 450 000	3 450 000
SEB	3,07	2026-12-28	2 650 000	2 650 000
			9 200 000	9 200 000

Kortfristig del av långfristig skuld	6 100 000	3 100 000
--------------------------------------	-----------	-----------

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 0 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 061	3 386
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	40 231	32 156
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	61 199	58 286
	108 491	93 828

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Matrosen 18	13 400 000	13 400 000
	13 400 000	13 400 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Gunnel Eriksson
Ordförande

Stefan Nylander

Tobias Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kim Grimberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:17

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg · 06.05.2026 13:28

DOCUMENT ID:

Hkl7RHjuRZe

ENVELOPE ID:

Bk70rjuCWx-Hkl7RHjuRZe

DOCUMENT NAME:

769610-8906 Bostadsrättsföreningen Matrosen i Jönköping för 20250101-20251231.pdf
13 pages

SHA-512:

1f2d9ebf12c2a2bee5749697b009597464ee80c0268f3c
d0a1eb570181e3b7746e31be0361944dc25c9de8f0b29f
a11d6b1736a59bdfae6863c60786c00b993c

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. GUNNEL ERIKSSON gunnel.eriksson54@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:05 06.05.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/17) IP: 83.252.186.249
2. TOBIAS HANS-OLOF SAMUELSSON tobias.samuelsson@ju.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:10 07.05.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/24) IP: 193.10.215.41
3. STEFAN LARS NYLANDER stefan.nylander@ju.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:21 06.05.2026 22:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/15) IP: 83.252.213.128
4. KIM GRIMBERG grimbergkim@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:17 08.05.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/14) IP: 80.216.154.203

* 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 Brf. Matrosen, organisationsnummer 769610-8906.

Jag har granskat bokföringen och årsredovisningen för Brf. Matrosen för år 2025.

Årsredovisningen har följt redovisningslagen och visar att ordningen för redovisning har följts och att resultat och ställning överensstämmer. Förvaltningsberättelsen stämmer överens med årsredovisningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen och att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kim Grimberg

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:35

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg • 08.05.2026 09:20

DOCUMENT ID:

ryQy1MjRWg

ENVELOPE ID:

rkf11MiC-g-ryQy1MjRWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Matrosen.docx.pdf

1 page

SHA-512:

eb0b698b7ba8231a63ec3ea46a70ddade8c9007d63248
76100122111bdbce402589655667f57a803470bb3496d
e8327734ba640047b797d7c9cf561f1dab8001

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KIM GRIMBERG	Signed	08.05.2026 10:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/01/14)
grimbergkim@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 10:34	Low	IP: 80.216.154.203

* 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