

Livbåtsverkstaden

2025

Årsredovisning



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa fastighetens årsavgifter. Som ett komplement till den årliga budgeten har föreningen en långsiktig ekonomisk plan som omfattar perioden fram till 2044.

- Föreningen följer en under året reviderad underhållsplan som nu sträcker sig fram till 2044.
- Inget nytt större underhåll är planerat före 2028 då det mest utsatta fasaderna kommer att målas och resterande hängrännor bytas ut.
- Föreningen sätter varje år av medel till en fond för yttre underhåll av fastigheten samt till en fond för framtida investeringar i nya värmepumpar. För vidare information se NOT 1, NOT 13 och NOT 14.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Förändringen av föreningens likvida medel framgår under avsnitt Förändring likvida medel.
- Styrelsen har under året gjort en översyn av den ekonomiska planen och bedömer att de planerade avgiftshöjningar som finns i planen inte komma att behöva tidigareläggas. Mer information om den ekonomiska planen på stämman.
- Flera detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-21 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Marstrand i Kungälv kommun.

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

Föreningen är medlem i Hedvigsholmens Samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Marstrand 6:55 och 74:6, 7, 9 och 10. Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar. GA:23 bestående av kör- och gångtor, gatubelysning, elkablar och mätarskåp samt en mur- och bomanläggning vid infarten. GA:24 bestående av teknikhus samt parabolantenn och ledningar. Föreningens andel i GA:23 utgör 16,6% och i GA:24 17,6%.

Föreningen är sedan 2021 obligatoriskt momsregistrerad för utfakturering av vatten till föreningens medlemmar. Momsplikten innebär ingen ekonomisk belastning för föreningen eller dess medlemmar. Den moms som föreningen betalar till Kungälv kommun för inköp av vatten är avdragsgill med motsvarande belopp som den moms som medlemmarna betalar till föreningen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Marstrand 74:5 i Kungälv kommun. Marken ägs av föreningen.

Fastigheten förvärvades 1999 och bebyggdes år 2000. Fastigheten består av 3 flerfamiljshus och 3 småhus. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1682 kvm, varav 1682 kvm utgör boyta.

Föreningen har 15 bostadsrätter, 6 lägenheter med 2 rok och 9 lägenheter med 5 rok. Föreningen har inga uthyrda lägenheter eller lokaler.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Utfört underhåll de senaste åren

2024	Fortsatt byte av plåtdetaljer. Byte av en värmepump. Byte till underhållsfria hängrännor under balkongerna. Byte av lås till lägenhetsdörrar och förråd.
2023	Byte av ett antal fönsterbleck och andra plåtdetaljer. Genomgång av samtliga värmepumpar. OVK-kontroll
2021-2024	Renovering och målning av fönster, fönsterdörrar och balkongräcken.
2021	Uppfräschning av gångytor och kantsten.
2020	Energideklaration Fortsatt renovering av golvvärme.
2018-2020	Målning av fasader, balkongräcken och staket. Byte till underhållsfria stuprör.
2018	Byte av avloppsbrunn.
2017	Renovering av golvvärme.

Planerat underhåll

Nästa större underhåll är inte planerat förrän 2028 då de mest utsatta fasaderna kommer att målas och resterande hängrännorna bytas ut.

Föreningens organisation

Styrelsens sammansättning

Lennart Svenheimer	Ordförande
Eva Ohde	Sekreterare
Claes Pollnow	Delat ansvar ekonomi
Elisabeth Hagman	Delat ansvar ekonomi
Eva Säter	Suppleant
Ingalill Wilson	Suppleant

Revisorer

Staffan Gavel	Internrevisor
Björn Ohde	Internrevisor

Valberedning

Marie Haggård

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-15. Extra föreningsstämma hölls 2025-05-18 för val av ytterligare en suppleant till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

El	Vattenfall, Göteborgs Energi
Avfallshantering och vatten	Kungälv kommun / Renova
Trädgård, gård och trappstädning	Kärna Entreprenad
Redovisningssystem	Fortnox
Ekonomisk Förvaltning	Styrelsen
Teknisk Förvaltning	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens 25-årsjubileum firades med en enkel måltid i samband med föreningsmötet i mars månad.

Sedan årsskiftet sköter föreningen själva den ekonomiska förvaltningen med stöd av ett bokföringssystem från Fortnox. Kostnaderna beräknas bli 40-50% lägre.

I samband med att föreningen lämnade SBC vid årsskiftet har föreningen utvecklat en egen hemsida och ett digitalt arkiv.

Under året övergick föreningen till sortering av förpackningar i det egna återvinningsrummet.

Medlemsinformation

Två nya medlemmar har tillkommit och en medlem har lämnat under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23 st.

Normgivning samt Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomi

Årets resultat och årets kassaflöde är tillsammans med ett antal nyckeltal de viktigaste siffrorna i den ekonomiska redovisningen för en bostadsrättsförening. I resultatet ingår kostnaderna för avskrivningar. Eftersom avskrivningar inte är en utbetalning så ingår de inte i kassaflödet.

Under avsnittet Flerårsöversikt finns ett antal nyckeltal som tillkom förra året som en del av övergången till K3-reglerna. Samma nyckeltal skall användas av alla bostadsrättsföreningar. Tanken är att kunna jämföra olika föreningars ekonomi.

Från 2026 kommer Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1 (K3-reglerna) att fullt ut gälla för samtliga bostadsrättsföreningar och därmed ersätta de tidigare K2-reglerna.

För vår förening innebär det en uppdelning av våra anläggningstillgångar i ett antal byggnadskomponenter. Komponenterna kommer att ha olika och kortare avskrivningstid. Det innebär en kraftig ökning av kostnaderna för avskrivningar vilket medför att föreningen i princip kommer att redovisa en förlust varje år. Kassaflödet påverkas inte och därför inte heller föreningens möjligheter att finansiera de planerade underhållsaktiviteterna som finns i den ekonomiska planen. Styrelsen har under hösten tagit fram ett förslag till antaganden om resterande livslängd och därmed avskrivning för samtliga byggnadskomponenter. Förslaget kommer att diskuteras med vår revisor. De nya reglerna skall tillämpas från bokslutet 2026.

De nya reglerna kräver också en bättre samordning mellan byggnadskomponenterna i bokföringen och i underhållsplanen. En översyn av underhållsplanen kommer att göras av styrelsen under 2026.

Föreningens årliga resultat har de senaste 10 åren varierat kraftigt mellan åren. Variationen beror på om föreningen haft några större underhållsprojekt eller inte. 2023 och 2024 har föreningen genomfört en omfattande renovering av förenings fönster/ fönsterdörrar och ett antal mindre underhållsprojekt. Under 2025 har inga underhållsprojekt genomförts.

Resultatet för 2025 är en vinst på 72 tkr jämfört med en förlust på 725 tkr 2024. Kassaflöde var +266 tkr och - 536 tkr resp. år. Kassan ökade från 507 tkr vid årets början 2025 till 773 tkr vid årets slut.

Efter ökningen av kostnaderna för el, vatten och avfall med 20% 2024 sjönk kostnaderna med 15% 2025. Det beror på lägre vattenkonsumtion och att kostnaderna för återvinningsavfall sjunkit sedan föreningen gick över till full avfallssortering. Låga kostnader för reparationer och inga kostnader för planerat underhåll bidrog också till att kostnaderna 2025 var drygt 90 tkr lägre än planerat.

Inga större underhållsprojekt planeras under de närmaste två åren. Kassan planeras fyllas på med drygt 500 tkr och uppgå till 1,3 mkr vid utgången av 2027 och ytterligare 500 tkr fram till 2030. Det beräknas vara tillräckligt för att täcka kostnaderna för de större underhållsprojekt som finns i planen för 2028 och 2030. Dessutom finns en god marginal för oförutsedda kostnader som inte finns med i planen. Föreningen får därför anses ha en fortsatt god ekonomi.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, kr	960 862	952 559	909 498	900 392	865 158
Resultat efter finansiella poster, kr	72 138	-725 175	-248 753	-26 199	-49 887
Soliditet (%)	74,6	74,3	74,7	75,2	75,0
Fond för yttre underhåll, kr	165 931	560 900	641 907	485 913	297 171
Taxeringsvärde, tkr	39 972	43 172	42 500	42 500	41 700
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	412	392	392	392	392
Vattenavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	20	28	22	25	17
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	67,3	72,5	73,2	76,2
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 459	4 459	4 459	4 459	4 459
Sparande per kvm bostadsrättsyta, kr	209	205	210	201	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5,9	5,4	4,3	4,4	4,5
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47,6	55,0	43,0	44,3	40,6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	53,5	60,5	47,3	48,7	45,1
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,21	1,26	0,95	0,95
Räntekänslighet (%)	10,8	11,4	11,4	11,4	11,4

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 kvm 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 kvm föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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). För föreningen är bostadsrättsyta och totalyta densamma 1 682 kvm.

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

Förändring av eget kapital

Disposition beslutad av stämman.

	2024-12-31	Resultat 2024	Övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 805 000	0	0	23 805 000
Fond för yttre underhåll	560 900	-694 969	300 000	165 931
Värmepumpsfonden	387 326	-105 777	90 000	371 549
Årets resultat 2024	-725 175	725 175	0	0
Balanserad vinst/förlust	-1 425 140	75 571	-390 000	-1 739 569
Årets resultat 2025			72 138	72 138
Eget kapital	22 602 911	0	72 138	22 675 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fonder	-1 739 569
Årets resultat	72 138
Reservering till värmepumpsfond	-90 000
Förslag till reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
	-2 057 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Av fond för värmepumpar ianspråkats	4 836
Balanseras i ny räkning	-2 062 267

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	Not 2	960 862	952 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 900	26 798
Summa rörelseintäkter		966 762	979 357
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4-8	-404 581	-1 221 076
Övriga externa kostnader	Not 9	-53 330	-46 930
Avskrivning av anläggningstillgångar		-279 096	-279 096
Summa rörelsekostnader		-737 007	-1 547 102
RÖRELSERESULTAT		229 755	-567 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 375	8 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 992	-166 135
Summa finansiella poster		-157 617	-157 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 138	-725 175
ÅRETS RESULTAT		72 138	-725 175

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 10, 15	29 550 367	29 829 463
Summa materiella anläggningstillgångar		29 550 367	29 829 463
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	17 669
Skattekontot		51 682	53 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 408	0
Summa kortfristiga fordringar		62 090	71 532
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	773 255	506 543
Summa kassa och bank		773 255	506 543
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA TILLGÅNGAR			
		30 385 713	30 407 538

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 805 000	23 805 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	165 931	560 900
Värmepumpsfonden	Not 13	371 549	387 326
Summa bundet eget kapital		24 342 480	24 753 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 739 569	-1 425 140
Årets resultat		72 138	-725 175
Summa fritt eget kapital		-1 667 430	-2 150 315
SUMMA EGET KAPITAL		22 675 050	22 602 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 500 000	7 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 500 000	0
Summa långfristiga skulder		0	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		7 500 000	0
Leverantörsskulder		17 474	641
Skatteskulder		99 045	95 064
Upplupna räntekostnader		27 622	0
Förutbet hyror/avgifter		66 522	208 922
Summa kortfristiga skulder		7 710 663	304 627
SUMMA SKULDER		7 710 663	7 804 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 385 713	30 407 538

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Rörelseresultat	229 755	-567 745
Justering poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 096	279 096
Rörelseresultat efter justering av avskrivningar	508 851	-288 649
Ränteintäkter	7 375	8 705
Räntekostnader	-164 992	-166 135
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	351 234	-446 079
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 442	5 239
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-93 964	-95 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 712	-536 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	266 712	-536 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	506 543	1 042 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	773 255	506 543

Klientmedel hos SBC klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Livbåtsverkstaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1 (K3), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från 2026 kommer Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1 (K3) att fullt ut ersätta K2-reglerna.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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:

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	120 år	120 år
-årlig avskrivning	0,93%	0,93%
Värmeanläggning	15 år	15 år
-årlig avskrivning	6,67%	6,67%
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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.

Fond för yttre underhåll och fond för värmepumpar

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll. Avsättning till och utnyttjande av fonden beslutas varje år på årsstämman efter förslag från styrelsen.

För att täcka kostnaderna för löpnade underhåll och nyanskaffningar av framtida värmepumpar betalar medlemmarna en avgift på 500 kr/mån/lägenhet. Motsvarande belopp sätts av till en särskild värmepumpsfond.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar en fastighetsavgift till Kungälv's Kommun. För de tre småhus är avgiften för 2025 28 576 kr, för de tre flerfamiljshusen 19 560 kr och sammanlagt 48 135 kr. Nästa år beräknas den sammanlagda fastighetsavgiften vara 50 910 kr.

Eftersom föreningen debiterar ut en avgift för vatten, baserad på varje medlems verkliga förbrukning, så är föreningen momspliktig. Den moms som föreningen betalar för inköp av vatten av Kungälv's Kommun är avdragsgill med motsvarande belopp. Föreningen betalar därför ingen mervärdesskatt.

Från 2026-10-01 kommer föreningens debitering av avgift för parkeringsplats till medlemmarna att bli momspliktig och följa samma principer som för utdebitering av vatten. Föreningen betalar därför inte heller i detta fall någon mervärdesskatt.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	692 244	659 304
Hysesintäkter p-plats	151 300	164 570
Avgift värmepumpar	90 000	90 000
Vatten, moms	27 293	37 147
Pantsättningsavgift	0	1 146
Administrativ avgift	0	392
Öres- och kronutjämning	25	0
Summa	960 862	952 559

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 900	0
Försäkringsersättning	0	26 798
Summa	5 900	26 798

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 563	875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 343	18 075
Snöröjning/sandning	8 188	10 000
Serviceavtal	2 925	1 285
Förbrukningsmaterial	553	0
Summa	25 571	30 235

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Fastighetsförbättringar	4 125	0
Värmeanläggning/undercentral	4 863	10 280
Summa	8 988	10 280

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	101 874
Värmeanläggning	0	95 497
Fasader	0	43 983
Fönster	0	549 112
Summa	0	790 466

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Ei	9 911	9 135
Vatten	73 277	83 228
Sophämtning/renhållning	16 651	25 757
Summa	99 839	118 120

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 857	24 280
Parkering	169 151	175 295
Samfällighetsavgifter	24 265	24 265
Fastighetsskatt	50 910	48 135
Summa	270 183	271 975

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Styrelseomkostnader	0	10 300
Föreningskostnader	12 835	1 294
Förvaltningsarvode enl avtal	10 297	33 628
Pantsättningskostnad	0	1 146
Administration	9 052	562
Konsultkostnader	21 146	0
Summa	53 330	46 930

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 321 200	33 321 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 321 200	33 321 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	3 491 737	3 212 641
Årets avskrivning	279 096	279 096
Utgående ackumulerad avskrivning	3 770 833	3 491 737
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 550 367	29 829 463
I utgående restvärde ingår mark med	4 500 000	4 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 813 000	25 813 000
Taxeringsvärde mark	15 159 000	17 359 000
Summa	39 972 000	43 172 000

NOT 11, KASSA OCH BANK

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	316 664	191 687
Placeringskonton	456 591	250 000
SBC:s Transaktionskonto	0	38 794
Borgo räntekonto	0	26 062
Summa	773 255	506 543

NOT 12, FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	560 900	641 907
Reservering enligt stadgar	0	42 000
Reservering enligt stämmobeslut	300 000	200 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-694 969	-323 007
Vid årets slut	165 931	560 900

NOT 13, VÄRMEPUMPSFOND

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	387 326	345 255
Reservering enligt stämmobeslut	90 000	90 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 777	-47 929
Vid årets slut	371 549	387 326

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Löptid	R:ta	2025-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	4,52	2 500 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,05	5 000 000
Summa			7 500 000

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

Föreningens två fastighetslån förfaller båda 2026-09-30. Den nuvarande genomsnittsränta är 2,2% på lånen.

Föreningen räknar med att räntan i oktober är 3,5%. Den årliga räntekostnaden kommer att öka med 75 tkr. Effekten 2026 kommer att vara marginell.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut fortfarande uppgå till 7 500 000 kr.

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 270 000	9 270 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterligare en översyn av den ekonomiska planen gjordes i början av 2026. Bedömningen att föreningen har en stark ekonomi kvarstår liksom de kommentarer som finns under rubriken Kommentarer till årets resultat. Styrelsen anser inte att avgifterna behöver höjas tidigare än vad som finns i den ekonomiska planen. Mer information lämnas i samband med föreningsstämman.

Styrelsens underskrifter

Marstrand den 22 mars 2026



Lennart Svenheimer
Ordförande



Eva Ohde
Ledamot



Claes Pollnow
Ledamot



Elisabeth Hagman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2026



Staffan Gavel
Intern revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livbåtsverkstaden för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Livbåtsverkstaden för år 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 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. 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

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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Marstrand i mars 2026.

Staffan Gavel

Revisor

