



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordalf

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 boenden samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-18 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
OLIVEDAL 8:5	1979	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906-1910 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 243 kvm och 4 lokaler om 264 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 483 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Olsson	Ordförande
Anders Mats Olof Osberg	Ledamot
Anna-Lena Victoria Lindén	Ledamot
Emma-Kara Nilsson	Styrelseledamot
Erik Sinclair	Ledamot
Parya Forghani-Asl	Suppleant
Sarah Börjesson	Suppleant

Valberedning

Erik Nordenberg
Niklas Andersson

Firmateckning

Tecknas av styrelsen, två ordinarie ledamot i förening

Revisorer

Gillis Åström Internrevisor
Paula Johansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1984 ● Stambyte - EL och VS
- 2012 ● Grundförstärkning
- 2013 ● Tak - Omläggning plåttak
- 2015 ● Trapphusrenovering - Målning av alla tre trapphus
- 2016 ● Trapphusrenovering - Målning entréportar
- 2017 ● Fasadrenovering - Putsning, målning av fönster och portar, insida mot gård. Målning av balkonger mot gatan
- 2018 ● Tvättstuga - Uppfräschning av tvättstugan
Sotning rökkanaler
OVK
- 2019 ● Vatten och avlopp - Underhållspolning av avloppsstammar. Relining/lagning av två hål i avlopp
Fönster - Målning av fönster, utsida mot Nordenskiöldsgatan/Alfhemsgatan
- 2020 ● Fasadrenovering - Lagning av rännal mot angränsande fastighet
- 2021 ● Besiktning till grund för tecknande av försäkring mot bl.a. hussvamp samt förebyggande åtgärder mot fuktskador
Hiss - Hissbesiktning
Hiss - Reparation av mjukstart
Brandskydd - Brandvarnare och brandsläckare har monterats i trapphus
- 2021-2022 ● Undercentral fjärrvärme - Byte av fjärrvärmeväxlare och pumpar. Injustering och byte av samtliga termostater

- 2021-2022** ● Tak - Byte av takfläktar samt rensning av samtliga ventilationskanaler
- 2022** ● Hiss - Reparation av hissdörr entréplan
Vatten och avlopp - Underhållsspolning av avloppsstammar
Tak - Fot- och hängrännor har rensats runt hela taket. Även stuprör har rensats
- 2023** ● Besiktning till grund för tecknande av försäkring mot bl.a. hussvamp samt förebyggande åtgärder mot fuktskador
Besiktning av fastighetens vatten och spillvatten
Byte av maskinpark i tvättstugan
Delvis förbättrat och injusterat primärvattenstammen
Byte av armaturer i cykelförråd
Delvis omfogning av ytterfasad mot öst
Hiss - Hissbesiktning
- 2024** ● Spolning av spillvattenledningar
OVK - samtliga lägenheter
- 2025** ● Byte hiss

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av spillvattenledningar
Ytterdörrar ommålning och översyn
Taksäkerhet
Sotning
Avluftning/ventilation

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Wega Samfällighet
Avloppsfälla	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Stockholms Elbolag
Elnät, fjärrvärme	Göteborg Energi
Försäkring; egendom, ansvar & person	IF
Försäkring; trygghetspaket, flerfamiljshus	Anticimex
Försäkringsmäklare	Söderberg & Partners
Hisservice	Greve Jacob
Hisservice	Otis
Städning trapphus	Uniquats

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Wega Samfällighet, med en andel på 10.7%.
Samfälligheten förvaltar innergård, snöröjning och sophämtning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från februari månad genomfördes en hyreshöjning på 7%. Ett nytt kortfristigt lån på 300.000 togs också upp under året, bland annat för att finansiera den nya hissen. Räntorna på utestående lån sjönk kontinuerligt under året på grund av fallande ränteläget och omförhandlingar med Handelsbanken. Dessa faktorer och åtgärder har stärkt likviditeten och stabiliteten i föreningens ekonomi ytterligare.

Förändringar i avtal

Greve Jakob är vår nya hissleverantör och därmed service.

Övriga uppgifter

ORDFÖRANDE HAR ORDET

NORDALF STÅR STARK

För Brf. Nordalf är det viktigt att fortsätta vara en attraktiv och trivsamt förening där vi alla kan njuta av våra vackra lägenheter och miljön runt omkring oss. Att vi kan känna trygghet i förvaltningen och bibehålla en stark och stabil ekonomi. Det gångna året har varit händelserikt och med glädje kunde vi återigen ha vår årliga stämma med god middag på anrika Manfreds.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Styrelse och medlemmar jobbar gemensamt hårt och smart för långsiktigt hållbara förändringar och lösningar. Tack vare det har vi kunnat möta rådande världsekonomiska utmaningar väl. Vi har en fortsatt låg månadsavgift för alla medlemmar, trots att vi beslutat om höjning.

FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen/medlemmarna. Vi upphandlar expertis vid behov. Dessutom har vi våra egna fantastiska hustomtär Lisa Kylanfelt och Jan Eneroth, som gör vår omgivning ännu vackrare och funktionell. Städning av trapphusen sköts av Uniquats. Innergård, trottoar och sophämtning av Wega samfällighet. Ekonomiska förvaltningen sköts av SBC.

MEDLEMMAR

Brf. Nordalf är en mycket attraktiv förening och fastighet man ogärna lämnar. Flera medlemmar har bott här i +15 år och i flera lägenheter. Några medlemmar har bott här i + 40 år! Försäljning sker sällan och alltid till rekord- summor i området, vilket bevisar attraktions-värdet. Vi kan alla klappa oss på axeln och vara stolta över att vara en del av det. Under 2025 lyckades Josefin Åsell, Philip Bröms, Erik Lindahl och Karin Lindblom förvärva lägenheterna #2 och #27 – Grattis och välkomna!

LOKALER

Salong Arena och Thai Issan är trogna hyresgäster sedan många år. Nu har även BoHo och Wolfstreet varit hyresgäster i flera år.

ENGAGEMANG

Sist men inte minst vill jag ta tillfälle att rikta ett stort TACK till den starkt dedikerade och engagerade styrelsen, samt alla medlemmar som bidrar till att Brf.Nordalf förblir den bästa boendemiljön - och tack för ert förtroende till mig som ordförande. Framtiden är fylld av möjligheter.

/Pia Olsson

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 074 652	1 955 180	1 589 722	1 262 434
Resultat efter fin. poster	185 093	-162 037	-1 024 247	-765 418
Soliditet (%)	19	18	19	24
Yttre fond	726 283	518 152	511 152	233 676
Taxeringsvärde	69 377 000	77 892 000	77 892 000	77 892 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	554	450	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,8	63,6	61,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 972	5 850	5 865	5 808
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 392	5 285	5 299	5 188
Sparande / kvm totalyta, kr	245	103	-189	-122
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	39	23	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	138	132	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	32	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	209	188	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,32	3,97	-
Räntekänslighet (%)	10,12	10,55	13,03	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	679 699	-	-	679 699
Upplåtelseavgifter	918 800	-	-	918 800
Dispositionsfond	438 999			438 999
Fond, yttre underhåll	518 152	-	208 131	726 283
Balanserat resultat	641 252	-162 037	-208 131	271 085
Årets resultat	-162 037	162 037	185 093	185 093
Eget kapital	3 034 866	0	185 093	3 219 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	479 216
Årets resultat	185 093
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 131
Totalt	456 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	456 178

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	2 074 651	1 955 180
Summa rörelseintäkter		2 074 651	1 955 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-979 187	-978 281
Övriga externa kostnader	7	-69 281	-113 456
Personalkostnader	8	-40 740	-40 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 961	-417 348
Summa rörelsekostnader		-1 512 169	-1 549 827
RÖRELSERESULTAT		562 482	405 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 943	6 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-383 332	-573 550
Summa finansiella poster		-377 389	-567 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 093	-162 037
ÅRETS RESULTAT		185 093	-162 037

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	16 164 837	15 802 798
Summa materiella anläggningstillgångar		16 164 837	15 802 798
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 164 837	15 802 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 862	28 865
Övriga fordringar	11	577 513	488 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 429	45 534
Summa kortfristiga fordringar		652 804	563 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		157 263	154 116
Summa kassa och bank		157 263	154 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		810 067	717 123
SUMMA TILLGÅNGAR		16 974 904	16 519 921

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 598 499	1 598 499
Fond för yttre underhåll		726 283	518 152
Dispositionsfond		438 999	438 999
Summa bundet eget kapital		2 763 781	2 555 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		271 085	641 252
Årets resultat		185 093	-162 037
Summa fritt eget kapital		456 178	479 216
SUMMA EGET KAPITAL		3 219 959	3 034 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 272 500	9 481 750
Summa långfristiga skulder		3 272 500	9 481 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 115 750	3 640 500
Leverantörsskulder		49 289	53 377
Skatteskulder		7 818	5 340
Övriga kortfristiga skulder		19 038	19 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	290 550	285 050
Summa kortfristiga skulder		10 482 445	4 003 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 974 904	16 519 921

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	562 482	405 354
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	422 961	417 348
Erhållen ränta	5 943	6 160
Erlagd ränta	-380 053	-583 529
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	611 333	245 332
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 775	29 659
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	611	-17 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 169	257 697
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-785 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-785 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-34 000	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	266 000	-34 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 169	223 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	639 766	416 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	715 935	639 766

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordalf är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 4,00 %
Yttertak	2,00 %
Styr & övervakning	4,00 %
Stomme och grund	4,00 %
Fönster	10,00 %
Fasader	6,67 %
Hiss	2,86 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 323 020	1 243 248
Hysesintäkter lokaler	670 676	660 288
Deb. fastighetsskatt	42 460	38 932
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-22 500
Vatten	600	0
Avfallshantering	22 488	22 488
Drift	2 865	0
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	784	490
Andrahandsuthyrning	5 880	9 082
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	2 074 651	1 955 180

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	46 472	48 786
Hissbesiktning	0	1 861
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 125
Gårdkostnader	920	1 958
Gemensamma utrymmen	667	527
Serviceavtal	35 950	28 455
Förbrukningsmaterial	243	0
Summa	84 252	102 712

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	4 371	0
Dörrar och lås/porttele	3 789	0
Ventilation	20 063	0
Hissar	1 500	9 757
Summa	29 723	9 757

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	87 320	96 170
Uppvärmning	334 156	341 968
Vatten	95 014	80 562
Sophämtning/renhållning	13 392	19 443
Summa	529 882	538 143

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 134	59 340
Kabel-TV	38 184	37 580
Bredband	1 796	2 148
Samfällighetsavgifter	141 898	145 671
Fastighetsskatt	90 318	82 930
Summa	335 330	327 669

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	358	0
Juridiska åtgärder	0	48 950
Inkassokostnader	1 595	0
Styrelseomkostnader	11 850	2 454
Fritids och trivselkostnader	5 939	751
Föreningskostnader	3 103	12 447
Förvaltningsarvode enl avtal	31 752	31 252
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	7 056	2 293
Administration	3 512	2 684
Konsultkostnader	0	10 619
Summa	69 281	113 456

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 002	31 002
Arbetsgivaravgifter	9 738	9 740
Summa	40 740	40 742

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	382 777	567 849
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	555	5 627
Summa	383 332	573 550

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 454 554	25 454 554
Årets inköp	785 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 239 554	25 454 554
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 651 756	-9 234 408
Årets avskrivning	-422 961	-417 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 074 717	-9 651 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 164 837	15 802 798
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 173 000	33 568 000
Taxeringsvärde mark	32 204 000	44 324 000
Summa	69 377 000	77 892 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 841	2 958
Transaktionskonto	253 988	256 179
Borgo räntekonto	304 684	229 471
Summa	577 513	488 608

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 907	10 500
Förutbet försäkr premier	26 891	25 488
Förutbet kabel-TV	9 631	9 546
Summa	51 429	45 534

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	2,87 %	9 481 750	9 481 750
Handelsbanken	2026-01-02	2,75 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,00 %	3 306 500	3 340 500
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,49 %	300 000	0
Summa			13 388 250	13 122 250
Varav kortfristig del			10 115 750	3 640 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 218 250 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	199	198
Uppl kostnad Städning entrepr	5 616	5 376
Uppl kostn el	7 100	8 878
Uppl kostnad Värme	41 272	44 513
Uppl kostn räntor	18 610	15 331
Uppl kostn vatten	8 413	11 399
Uppl kostnad Sophämtning	0	1 861
Uppl kostn bredband	6	0
Förutbet hyror/avgifter	209 334	197 494
Summa	290 550	285 050

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 336 000	14 336 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-21.

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

Göteborg

Pia Olsson
Ordförande

Anders Mats Olof Osberg
Ledamot

Anna-Lena Victoria Lindén
Ledamot

Emma-Kara Nilsson
Styrelseledamot

Erik Sinclair
Ledamot

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

Gillis Åström
Internrevisor

Paula Johansson
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 16:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 13:59

DOCUMENT ID:

Bk-c3rJdoZl

ENVELOPE ID:

SkcnBkuj-l-Bk-c3rJdoZl

DOCUMENT NAME:

Brf Nordalf, 716408-5297 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a3c20c6be0bf5d3202267fef213b6d1855a7ad0171813c
a89fa4703918aadf0e2c68c1fb1245b9f2a320a6ce1ee90
ffd38536a1aa029246a7aa2d1fb19ef85db

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. Anders Mats Olof Osberg anders.osberg@telia.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:12 30.03.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.55.234
2. Anna-Lena Victoria Lindén alissle@live.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:56 30.03.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.149
3. PIA OLSSON pia@piaolsson.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:50 30.03.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.51.163
4. Emma-Kara Nilsson emmakaran@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:10 30.03.2026 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.55.68
5. ERIK SINCLAIR sinclair.erik@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:45 30.03.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.225.223
6. PAULA SUSANNE JOHANSSON paula.johansson33@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:38 13.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 2.65.198.139
7. GILLIS ÅSTRÖM gillis.astrom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:42 13.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.75.192

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE BRF NORDALF FÖR ÅR 2025

Jag har granskat bokföring och redovisning för 2025 och funnit att den är utförd enligt god redovisningssed. Jag tillstyrker därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Göteborg den 23 april 2026

Gillis Åström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 10:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 13:59

DOCUMENT ID:

SksnSJuiZg

ENVELOPE ID:

Ske53rkujbl-SksnSJuiZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2026.pdf

1 page

SHA-512:07d50ccd955aea44954ed06d906e52d0be2374beb56c1
03b015118f591e5175a72c5b6b3cd3429c5381b690cfbf
d5406ce73bb8cdde87d542d5e412a1b0a35f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAULA SUSANNE JOHAN SSON	Signed	30.03.2026 21:13	eID	Swedish BankID
paula.johansson33@hotmail.com	Authenticated	30.03.2026 21:12	Low	IP: 2.65.198.139
2. GILLIS ÅSTRÖM	Signed	01.04.2026 10:34	eID	Swedish BankID
gillis.astrom@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 10:33	Low	IP: 104.28.31.61

* 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