



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 26

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-03 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Olivedal 8:3	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 408 kvm och 1 lokal om 73 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 481 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Pernilla Fornbäck	Ordförande
Anna Liselotte Jensen	Styrelseledamot
Mats Forsberg	Styrelseledamot
Bo Blomqvist	Suppleant
Cecilia Börjesson	Suppleant

### Valberedning

Henrik Lyngåker

Hans Forsberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

### **Revisorer**

Emil Berglund Auktoriserad revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-10. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Planerade Underhåll

- 2028 ● Fasad mot gatan
- 2027 ● Målning av tak  
Översyn av Hiss

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ny avfuktare, fläkt och torklinor i torkrummet  
Dränering av innergård  
Installation av utrymnings väg i B-huset för att uppfylla Räddningstjänstens krav  
Relining av Vatten-och Avloppsstammar
- 2023 ● Renovering av tvättstuga och torkrum  
Renovering av lokal
- 2021 ● Byte av portar  
Återställande av planteringar  
Tätning av fönster
- 2020 ● Sättningsavvägning dubbar  
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) -besiktning - Godkänd
- 2019-2020 ● Fasadrenovering
- 2019 ● Översyn av hela värmesystemet
- 2017 ● Fiberinstallation
- 2015 ● Grundbevarande åtgärder  
Renovering av trapphus
- 2014 ● Montering av takbrygga  
Byte av röklucka
- 2013 ● Målning samt nya armaturer och snickerier i porten
- 2012 ● Målning av tak
- 1983 ● Nyinstallation hiss

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Wega Samfällighetsförening,, med en andel på 8.65%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar och bedriver gemensamhetsanläggning som består av sopanläggningar och gemensam gård inom kvarteret Olivedal 8:1-7 samt 8:10-11. Samfälligheten bildades 1985 och består av 9 fastigheter.

## Övrig verksamhetsinformation

Färdigställande av utrymningsväg.

Färdigställande av relining.

Återställande av planteringar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 15%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 380 376	1 229 819	1 162 342	1 028 328
Resultat efter fin. poster	-685 873	-561 012	-1 445 645	-586 955
Soliditet (%)	68	67	68	61
Yttre fond	1 734 175	1 160 382	1 486 683	912 890
Taxeringsvärde	42 109 000	46 216 000	46 216 000	46 216 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	763	728	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	86,7	88,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 777	9 288	8 812	10 900
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 344	8 831	8 378	9 575
Sparande / kvm totalyta, kr	237	154	133	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	27	24	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	133	122	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	46	32	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	206	179	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	2,06	1,55	1,04
Räntekänslighet (%)	10,23	12,18	12,11	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	29 268 493	-	-	29 268 493
Upplåtelseavgifter	4 392 675	-	-	4 392 675
Fond, yttre underhåll	1 160 382	-	573 793	1 734 175
Balanserat resultat	-7 075 093	-561 012	-573 793	-8 209 897
Årets resultat	-561 012	561 012	-685 873	-685 873
<b>Eget kapital</b>	<b>27 185 446</b>	<b>0</b>	<b>-685 873</b>	<b>26 499 573</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 636 104
Årets resultat	-685 873
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-573 793
<b>Totalt</b>	<b>-8 895 770</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	146 251
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 749 519</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 380 376	1 229 819
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 130
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 380 376</b>	<b>1 237 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-824 443	-673 065
Övriga externa kostnader	9	-84 333	-113 399
Personalkostnader	10	-21 027	-21 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 022	-788 943
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 820 825</b>	<b>-1 596 431</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-440 449</b>	<b>-358 483</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 446	59 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-251 870	-262 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-245 424</b>	<b>-202 529</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-685 873</b>	<b>-561 012</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-685 873</b>	<b>-561 012</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	38 203 444	37 937 867
Pågående projekt	13	0	1 139 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 203 444</b>	<b>39 077 866</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 203 444</b>	<b>39 077 866</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 613
Övriga fordringar	14	912 834	1 488 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 511	37 984
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>953 345</b>	<b>1 533 213</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 530	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 530</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>958 875</b>	<b>1 533 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 162 318</b>	<b>40 611 079</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 661 168	33 661 168
Fond för yttre underhåll		1 734 175	1 160 382
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 395 343</b>	<b>34 821 550</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 209 897	-7 075 093
Årets resultat		-685 873	-561 012
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 895 770</b>	<b>-7 636 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 499 573</b>	<b>27 185 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 357 658	3 078 145
Leverantörsskulder		31 933	57 197
Skatteskulder		66 268	59 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	206 887	231 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 662 746</b>	<b>3 425 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 162 318</b>	<b>40 611 079</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-440 449</b>	<b>-358 483</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	891 022	788 943
	<b>450 573</b>	<b>430 460</b>
Erhållen ränta	6 446	86 548
Erlagd ränta	-253 012	-252 339
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>204 007</b>	<b>264 669</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 499	-1 882
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 258	-110 102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>166 247</b>	<b>152 685</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 600	-2 547 824
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 600</b>	<b>-2 547 824</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	700 000
Amortering av lån	-720 487	-29 740
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-720 487</b>	<b>670 260</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-570 840</b>	<b>-1 724 879</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 459 031</b>	<b>3 183 910</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>888 192</b>	<b>1 459 031</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 26 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 bredband, 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:

Sekundärbyggnader	7,70 %
Dörrar & portar	4,00 %
Stamledningar VA	4,34 %
Fönster	4,34 %
Balkonger	5,50 %
Stomme och grund	1,64 - 7,63 %
Stamledningar Värme	4,33 - 10,00 %
El	7,60 %
Fasader	2,50 %
Byggnad	5,00 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 207 764	1 073 604
Hysesintäkter lokaler	146 268	138 000
Pantsättningsavgift	3 528	3 438
Överlåtelseavgift	4 410	2 866
Administrativ avgift	1 372	441
Andrahandsuthyrning	11 396	11 472
Vidarefakturerade kostnader	5 635	0
Öres- och kronutjämning	3	-2
<b>Summa</b>	<b>1 380 376</b>	<b>1 229 819</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fakturerade kostnader	0	8 130
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>8 130</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	7 549	7 219
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 298	0
Städning enligt avtal	28 564	27 431
Hissbesiktning	2 404	2 326
Gemensamma utrymmen	0	1 295
Serviceavtal	5 615	4 028
Serviceavtal, hissar	1 907	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 996	12 800
Förbrukningsmaterial	2 064	4 788
<b>Summa</b>	<b>97 397</b>	<b>59 888</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	2 367	0
Hyseslokaler	0	1 733
Dörrar och lås/porttele	1 755	0
VVS	66 247	0
Värmeanläggning/undercentral	0	5 000
<b>Elinstallationer</b>	<b>0</b>	<b>3 721</b>

Hissar	7 131	11 211
Tak	9 154	0
Vattenskada	0	11 952
<b>Summa</b>	<b>86 654</b>	<b>33 617</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	76 126	0
VVS	70 125	0
<b>Summa</b>	<b>146 251</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 292	40 286
Uppvärmning	184 107	196 881
Vatten	78 048	68 640
Sophämtning/renhållning	43 826	102 062
<b>Summa</b>	<b>341 273</b>	<b>407 869</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 720	28 039
Bredband	67 090	63 512
Samfällighetsavgifter	21 660	50 271
Fastighetsskatt	36 398	29 870
<b>Summa</b>	<b>152 868</b>	<b>171 692</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 107
Tele- och datakommunikation	1 213	1 529
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	20 000
Styrelseomkostnader	3 482	2 811
Föreningskostnader	0	2 224
Förvaltningsarvode enl avtal	41 139	41 292
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	5 160
Administration	11 330	1 329
Konsultkostnader	-19 000	33 934
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
<b>Summa</b>	<b>84 333</b>	<b>113 399</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	16 000	16 000
Arbetsgivaravgifter	5 027	5 024
<b>Summa</b>	<b>21 027</b>	<b>21 024</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	251 870	262 377
Dröjsmålsränta	0	103
<b>Summa</b>	<b>251 870</b>	<b>262 480</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 380 438	40 763 421
Årets inköp	1 156 599	1 617 017
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 537 037</b>	<b>42 380 438</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 442 571	-3 653 628
Årets avskrivning	-891 022	-788 943
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 333 593</b>	<b>-4 442 571</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>38 203 444</b>	<b>37 937 867</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 830 487</i>	<i>10 830 487</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 109 000	19 216 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>42 109 000</b>	<b>46 216 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	1 139 999	209 192
Årets investeringar	16 600	2 547 824
Omfört till Byggnad	-1 156 599	-1 617 017
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>1 139 999</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	30 172	29 585
Transaktionskonto	160 106	395 235
Borgo räntekonto	722 556	1 063 796
<b>Summa</b>	<b>912 834</b>	<b>1 488 616</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	10 629	7 188
Förutbet försäkr premier	13 329	14 394
Förutbet bredband	16 553	16 402
<b>Summa</b>	<b>40 511</b>	<b>37 984</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,04 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,70 %	470 502	478 533
Handelsbanken	2026-03-02	2,70 %	436 656	444 112
Handelsbanken	2026-03-03	2,94 %	1 450 500	1 455 500
Handelsbanken	Löst	-	-	700 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,60 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>12 357 658</b>	<b>13 078 145</b>
Varav kortfristig del			12 357 658	3 078 145

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 233 958 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	191	12 733
Uppl kostn el	2 699	4 191
Uppl kostnad Värme	22 934	24 125
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	17 000
Uppl kostn räntor	30 736	31 878
Uppl kostn vatten	6 642	5 757
Uppl kostnad Sophämtning	0	22 778
Uppl kostnad arvoden	8 000	8 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 514	2 514
Förutbet hyror/avgifter	116 171	102 272
<b>Summa</b>	<b>206 887</b>	<b>231 248</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 472 000	19 472 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Göteborg

---

Anna Liselotte Jensen  
Styrelseledamot

---

Mats Forsberg  
Styrelseledamot

---

Pernilla Fornbäck  
Ordförande

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

---

Emil Berglund  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.03.2026 07:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.03.2026 08:54

**DOCUMENT ID:**

S1b0Ip\_59bx

**ENVELOPE ID:**

Sk\_I6099-I-S1b0Ip\_59bx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nordenskiöldsgatan 26, 769615-8299 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

e91cf7ddb9d26877e77b72f8310798a849da1af5110d342c9f5505119cb1a7fe31aa2761bdb1e3ad5fcc4632937ff4314a6bbbea33daec0020a714e26d745db

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. Anna Liselotte Jensen liselotte.jensen@cresera.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:08 20.03.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.218.77.46
2. Pernilla Charlotte Fornbäck fornback@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:57 20.03.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.71.176
3. MATS FORSBERG mats.forsberg@mativini.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 11:02 22.03.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.227
4. Emil Karl-Gustaf Berglund emil.berglund@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 07:24 23.03.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

\* 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 Nordenskiöldsgatan 26

Org.nr 769615-8299

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 26 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 revisionsmed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nordenskiöldsgatan 26 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

---

Emil Berglund  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.03.2026 07:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.03.2026 08:54

**DOCUMENT ID:**

Bk\_8adqc-x

**ENVELOPE ID:**

ByuL6dc9We-Bk\_8adqc-x

**DOCUMENT NAME:**

revber brf nord 25.pdf

3 pages

**SHA-512:**

e2df96ed1344a01bb7bd95eabc823fcd88bda8451f2d61  
895d1b4a67c74f32709e58fe97973ef7747fe844bfa2b42  
3a44e6dd3251f6d7bc5c3ab867f9435cf8c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Karl-Gustaf Berglund	Signed	23.03.2026 07:25	eID	Swedish BankID
emil.berglund@mooreswe den.se	Authenticated	22.03.2026 11:11	Low	IP: 52.17.160.9

\* 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