



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 16-20

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 18 |

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 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Masthugget 9:15 | 2003 | Göteborg |
| Masthugget 9:18 | 2003 | Göteborg |
| Masthugget 9:19 | 2003 | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1879-1889 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 751 kvm och 4 lokaler om 322 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 209 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Oscar Paulsson | Ordförande |
| Fredrik Katainen | Styrelseledamot |
| Hedda Hagman | Styrelseledamot |
| Johan Ringlander | Styrelseledamot |
| Nathaniel Asseraf | Styrelseledamot |

Valberedning

Fredrik Magnusson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Thomas Belfrage Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1980** ● Elstambyte
Rörstambyte
- 2004** ● Grundbevarande åtgärd genom borinfiltration, 16-18
Omputsning av fasad
- 2006** ● Renovering av portar - Renoverat och flyttat ut portarna pga återkommande skadegörelse våren 2014. Åtgärden bör lösa problemet.
Renovering av trapphus
- 2009** ● Ventilationssystem (OVK)
- 2012** ● Fasadmålning 16 gården
Takmålning - Klart och besiktigat under 2013
- 2013** ● Relining avloppsrör under mark 20 huset - Pga felkoppling fick avloppet under 20 fastigheten stopp. Felet åtgärdades och rören relinades i samband med åtgärden.
- 2014** ● Byte läckande stuprör 18 gården
Byte cirkulationspump undercentral
Utflyttning av portar och renovering entréer.
Putslagning 18 gården
- 2014-2015** ● Fönsterbyte ytterfasad - Samtliga fönster på ytterfasaden byttes till 3 glas fönster, med lågt UI-värde, låg ljudgenomsläpplighet och för huset mer tidsenlig design.
Grundkontroll och sättningsmätning - Kontroll av husets grundläggning och mätning av husets sättning över tid. Resultat: Godkvalitet på träpålning och normal sättning.

- 2014-2015** ● Åtgärder fuktskador källare 20B - Avhjälpande: Utrivning av angripet material och utredning av omfattning på skadan. Torkning av stenvägg och återmontering av golv. Förebyggande: Borbehandling av väggar och golv samt ny fuktspärr och ventilation
- 2015** ● OVK - Kontrollen genomförd. Åtgärder görs under 2017.
Målning och montage av dörr på soprum 18-gården
Spolning och filmning avloppsledningar under mark 16 och 18 fastigheten.
Tvätt och målning fasaden mot 18-gården
Byte stuprör 18-gården
- 2015-2016** ● Förebyggande mätning av grundvattennivån regelbundet
- 2018** ● Ny underhållsplan - Finnas tillgänglig som appendix
- 2019** ● Fönsterbyte mot innergård samt kioskfönster
- 2020** ● Brandskyddskontroll - Efter arbete med eldstäder och rökkanaler
Styrelserum
Renovering av eldstäder och tillhörande rökkanaler - Lägenhetsinnehavare står för kostnad för eldstäder och arbete inne i lägenheter, samt eventuellt nya rökkanaler. Föreningen står för kostnad för arbete med rökkanaler.
- 2021** ● Spolning och filmning avloppsledningar
Passagesystem och porttelefon - Ny porttelefon och passagesystem med TAG-system
Sanering och ohyresbekämpning i källare 18/20-gården
- 2021-2022** ● Byte radiatorventiler, värmeinjustering, byte VC-pump och installation av vattenmätare
- 2022** ● Upprustning och renovering av innergårdar samt ev. dränering
Målning av miljöhuset på 18/20-gården
Bullerreducering av takfläktar på fastigheten
Relining/infodring av fastighetens spillvattenledningar
OVK
- 2023** ● Relingen uppåtgående stammar
- 2024** ● Trapphusrenovering
- 2025** ● Fuktåtgärder källare
Lagning av ornament på fasaden
Målning av soprum och barnvagnsrum

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Bredband | Tele 2 |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Fastighetsförvaltning | Nabo |
| Skadedjursbekämpning | Anticimex |
| Städning | Veterankraft |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånevillkoren har förbättrats efter förhandling med Handelsbanken.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 506 714 | 2 508 493 | 2 244 286 | 2 087 794 |
| Resultat efter fin. poster | -201 830 | -851 819 | -806 076 | -1 850 814 |
| Soliditet (%) | 42 | 43 | 45 | -29 |
| Yttre fond | - | 407 904 | 155 000 | 361 017 |
| Taxeringsvärde | 58 841 000 | 64 512 000 | 64 512 000 | 64 512 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 749 | 749 | 749 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 50,8 | 52,2 | 57,9 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 073 | 9 068 | 9 068 | 8 419 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 7 188 | 7 188 | 7 188 | 7 192 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 168 | 109 | 52 | 200 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 25 | 23 | 23 | 29 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 134 | 156 | 131 | 119 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 99 | 88 | 76 | 63 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 259 | 267 | 230 | 211 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,49 | 4,40 | 2,95 | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,11 | 12,11 | 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

Årets negativa resultat beror på ökade avskrivningar av materiella tillgångar.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 15 196 193 | - | - | 15 196 193 |
| Upplåtelseavgifter | 4 506 816 | - | - | 4 506 816 |
| Fond, yttre underhåll | 407 904 | -851 456 | -407 904 | 0 |
| Reservfond | 622 969 | - | - | 622 969 |
| Balanserat resultat | -7 362 888 | -363 | 443 552 | -7 806 802 |
| Årets resultat | -851 819 | 851 819 | -201 830 | -201 830 |
| Eget kapital | 12 519 176 | 0 | -201 830 | 12 317 346 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 363 250 |
| Årets resultat | -201 830 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -443 552 |
| Totalt | -8 008 632 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -8 008 632 |

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 | 2 506 713 | 2 508 492 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 76 326 | 2 402 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 583 039 | 2 510 894 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 614 946 | -2 230 618 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -153 854 | -151 356 |
| Personalkostnader | 10 | -59 139 | -59 139 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -409 056 | -241 260 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 236 995 | -2 682 373 |
| RÖRELSERESULTAT | | 346 044 | -171 479 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 910 | 18 188 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -554 784 | -698 528 |
| Summa finansiella poster | | -547 874 | -680 340 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -201 830 | -851 819 |
| ÅRETS RESULTAT | | -201 830 | -851 819 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 27 357 176 | 27 766 232 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 27 357 176 | 27 766 232 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 27 357 176 | 27 766 232 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 26 696 | 32 332 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 484 613 | 1 312 485 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 93 178 | 52 118 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 604 487 | 1 396 935 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 75 418 | 58 902 |
| Summa kassa och bank | | 75 418 | 58 902 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 679 906 | 1 455 838 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 037 082 | 29 222 070 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 703 009 | 19 703 009 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 407 904 |
| Reservfond | | 622 969 | 622 969 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 325 978 | 20 733 882 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -7 806 802 | -7 362 888 |
| Årets resultat | | -201 830 | -851 819 |
| Summa ansamlad förlust | | -8 008 632 | -8 214 706 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 12 317 346 | 12 519 176 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 15 877 700 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | | 45 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 922 700 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 0 | 15 877 700 |
| Leverantörsskulder | | 94 363 | 78 506 |
| Skatteskulder | | 223 166 | 232 372 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 102 182 | 104 869 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 377 325 | 409 447 |
| Summa kortfristiga skulder | | 797 036 | 16 702 894 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 037 082 | 29 222 070 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 346 044 | -171 479 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 409 056 | 241 260 |
| | 755 100 | 69 781 |
| Erhållen ränta | 6 910 | 18 188 |
| Erlagd ränta | -568 517 | -715 215 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 193 493 | -627 246 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -84 610 | -68 312 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -14 425 | 100 772 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 94 458 | -594 786 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Depositioner | 45 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 45 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 139 458 | -594 786 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 252 638 | 1 847 424 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 392 095 | 1 252 638 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 16-20 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:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 1,57 % |
| Yttertak | 2,88 % |
| Fasader | 4,32 % |
| Balkonger | 2,98 % |
| Fönster | 1,77 % |
| Stamledningar VA | 2,34 % |
| Stamledningar Värme | 1,57 % |
| Styr & övervakning | 3,76 % |
| Ventilation | 9,61 % |
| El | 1,92 % |

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 | 1 223 928 | 1 223 928 |
| Hysesintäkter lokaler | 2 400 | 2 400 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 887 700 | 873 936 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 58 961 | 61 992 |
| Bredband | 87 000 | 87 000 |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms | 0 | -10 735 |
| Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga | 0 | 29 326 |
| Vatten, moms | 20 016 | 27 444 |
| Varmvatten, moms | 61 008 | 46 176 |
| Uppvärmning, moms | 6 696 | 6 708 |
| Avfallshantering, moms | 98 184 | 102 116 |
| Drift, moms | 24 216 | 23 844 |
| Övriga intäkter | 0 | 150 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 552 |
| Pantsättningsavgift | 15 788 | 12 040 |
| Överlåtelseavgift | 12 244 | 17 718 |
| Administrativ avgift | 735 | 392 |
| Andrahandsuthyrning | 7 840 | 3 506 |
| Öres- och kronutjämnning | -3 | -1 |
| Summa | 2 506 713 | 2 508 492 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 4 299 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 2 402 |
| Återvunnen moms | 72 027 | 0 |
| Summa | 76 326 | 2 402 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 73 404 | 52 522 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 19 944 | 4 881 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 1 332 | 0 |
| Städning enligt avtal | 86 141 | 95 530 |
| Besiktningar | 19 171 | 2 383 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 12 160 | 0 |
| Brandskydd | 0 | 5 670 |
| Gårdkostnader | 3 571 | 3 014 |
| Gemensamma utrymmen | 317 | 3 515 |
| Serviceavtal | 18 544 | 608 |
| Förbrukningsmaterial | 2 175 | 2 071 |
| Summa | 236 758 | 170 193 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 5 318 | 6 994 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 35 759 |
| Dörrar och lås/porttele | 9 083 | 930 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 2 663 | 1 283 |
| VVS | 6 700 | 48 409 |
| Elinstallationer | 0 | 7 958 |
| Fasader | 81 060 | 18 696 |
| Vattenskada | 0 | 22 763 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 51 197 | 34 704 |
| Summa | 156 023 | 177 497 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 69 067 | 200 |
| Entr/trapphus | 0 | 719 791 |
| Dörrar och lås | 19 900 | 0 |
| VVS | 73 243 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | 131 465 |
| Tak | 1 824 | 0 |
| Summa | 164 034 | 851 456 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 55 327 | 50 882 |
| Uppvärmning | 296 451 | 345 336 |
| Vatten | 219 437 | 193 445 |
| Sophämtning/renhållning | 254 615 | 220 090 |
| Grovsopor | 15 905 | 0 |
| Summa | 841 735 | 809 752 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 16 432 | 43 986 |
| Skadedjursförsäkring | 9 104 | 0 |
| Kabel-TV | 84 455 | 62 562 |
| Fastighetsskatt | 106 406 | 116 760 |
| Korr. fastighetsskatt | 0 | -1 589 |
| Summa | 216 397 | 221 719 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 3 230 | 4 683 |
| Tele- och datakommunikation | 4 885 | 4 264 |
| Inkassokostnader | 0 | 981 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 2 375 | 36 832 |
| Styrelseomkostnader | 2 770 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 988 |
| Föreningskostnader | 1 275 | 3 735 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 61 482 | 59 237 |
| Överlåtelsekostnad | 8 008 | 17 962 |
| Pantsättningskostnad | 12 870 | 15 340 |
| Administration | 5 081 | 818 |
| Konsultkostnader | 46 710 | 6 518 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 170 | 0 |
| Summa | 153 854 | 151 356 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 45 000 | 45 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 14 139 | 14 139 |
| Summa | 59 139 | 59 139 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 466 369 | 717 512 |
| Ränteswap | 88 415 | -19 268 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 144 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0 | 140 |
| Summa | 554 784 | 698 528 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 30 665 869 | 30 665 869 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 30 665 869 | 30 665 869 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 899 637 | -2 658 377 |
| Årets avskrivning | -409 056 | -241 260 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 308 693 | -2 899 637 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 27 357 176 | 27 766 232 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>9 189 410</i> | <i>9 189 410</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 31 954 000 | 30 512 000 |
| Taxeringsvärde mark | 26 887 000 | 34 000 000 |
| Summa | 58 841 000 | 64 512 000 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 167 936 | 118 750 |
| Transaktionskonto | 259 103 | 277 676 |
| Borgo räntekonto | 1 057 574 | 916 060 |
| Summa | 1 484 613 | 1 312 485 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 19 834 | 12 654 |
| Förutbet fast skötsel | 19 076 | 18 351 |
| Förutbet försäkr premier | 32 863 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 21 405 | 5 594 |
| Förutbet bredband | 0 | 15 519 |
| Summa | 93 178 | 52 118 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2027-06-01 | 2,50 % | 3 450 000 | 3 450 000 |
| Handelsbanken | 2027-06-01 | 2,50 % | 3 450 000 | 3 450 000 |
| Handelsbanken | 2027-06-01 | 2,59 % | 8 977 700 | 8 977 700 |
| Summa | | | 15 877 700 | 15 877 700 |
| Varav kortfristig del | | | 0 | 15 877 700 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 877 700 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 14 613 | 0 |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 0 | 8 184 |
| Uppl kostn el | 3 554 | 4 160 |
| Uppl kostnad Värme | 35 884 | 40 722 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 0 | 18 000 |
| Uppl kostn räntor | 34 565 | 48 298 |
| Uppl kostn vatten | 17 353 | 15 232 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 13 658 | 17 077 |
| Uppl kostnad arvoden | 38 953 | 38 953 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 12 239 | 12 236 |
| Förutbet hyror/avgifter | 206 506 | 206 585 |
| Summa | 377 325 | 409 447 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 679 500 | 17 679 500 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Göteborg

Fredrik Katainen
Styrelseledamot

Hedda Hagman
Styrelseledamot

Johan Ringlander
Styrelseledamot

Nathaniel Asseraf
Styrelseledamot

Oscar Paulsson
Ordförande

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

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 06:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 04:30

DOCUMENT ID:

rJfkDXo3bl

ENVELOPE ID:

HJWyPQjh-l-rJfkDXo3bl

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 16-20, 769608-4545 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

026c8fe37900bb74078bd1e7d4c4eb94252c74878eccf5b019dff19456ee809c289cc92f8dc97339c6e2632ff13c2be2a88e331d2a20e1515b6ab0a2a8f06b64

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. Nils Oscar Paulsson oscar.paulsson@hotmail.com |  Signed Authenticated | 14.04.2026 06:33 14.04.2026 06:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 144.57.128.14 |
| 2. FREDRIK MIKAEL KATAIN EN fredrikkatainen@gmail.com |  Signed Authenticated | 14.04.2026 07:09 14.04.2026 07:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.248.104.48 |
| 3. HEDDA HAGMAN hagmanhedda@gmail.com |  Signed Authenticated | 14.04.2026 07:09 14.04.2026 07:06 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.152.23 |
| 4. Johan Erik Ambrosius Ringlander johanringlander@hotmail.com |  Signed Authenticated | 14.04.2026 07:25 14.04.2026 06:39 | eID Low | Swedish BankID IP: 172.225.210.204 |
| 5. NATHANIEL ASSERAF asserafnathaniel@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.04.2026 23:55 16.04.2026 23:54 | eID Low | Swedish BankID IP: 88.184.101.221 |
| 6. Hans Thomas Belfrage thomas.belfrage@cedra.se |  Signed Authenticated | 17.04.2026 06:44 17.04.2026 06:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.5.20.166 |

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20
Org.nr. 769608-4545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 06:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 04:30

DOCUMENT ID:

rJMkwmj3Zl

ENVELOPE ID:

ByWJvmi2bl-rJMkwmj3Zl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Nordhemsgatan 16-20 769 608-4545.pdf

2 pages

SHA-512:

1f10e31a0f4c480a6eb648da0657377ec40bbbbbb989c9
b6299a70ef44177d9fff163d197a5a491b67040c1f62464
202148bc9ae7d7630d1f500df743135ff6f

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Hans Thomas Belfrage | Signed | 17.04.2026 06:45 | eID | Swedish BankID |
| thomas.belfrage@cedra.se | Authenticated | 17.04.2026 06:45 | Low | IP: 185.5.20.166 |

* 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