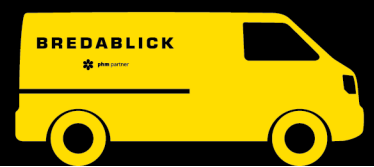


Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 43

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Nordhemsgatan 43

Org.nr: 769614-9272

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 43, 769614-9272, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-01 hos Bolagsverket.

Föreningen har del i samfälligheten Hejderiddarens Samfällighetsförening. Samfälligheten Hejderiddarens Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta grönytor, planeringar samt stödstaket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Birgitta Solberg Harrysson	2026
Ledamot	Hélène Otterbeck	2026
Ledamot	Negin Tahmasebifar	2026
Ledamot	Alexander Franke	2026
Ledamot	Malena Steingruber	2026
Suppleant	Alicia Steivik	2026
Suppleant	Leif Skoog	2026

Vald t.o.m.

Revisorer

Intern revisor	Ulrica Axelsson
----------------	-----------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jonathan Folkesson Lyons och Felix Egerup.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 3:7 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd ca 1902-1905. Fastighetens adress är Nordhemsgatan 43 A-C.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok
14	5	1	11

Total tomtarea:	1 008	kvm
Total bostadsarea:	2007	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2007	kvm
Total lokalarea:	36	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Veropigment 25	36	Tills vidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TJG service
Digital-TV, bredband & telefoni	Tele2
Sorterat avfall	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 80 822 kr (29 162 kr 2024) och planerat underhåll för 51 250 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad avser byte av fläkt och utredning av ventilation.

Under året har det tillkommit utgifter till den entréport som aktiverades föregående räkenskapsår, vilket medföljt att anskaffningsvärdet justerats den 2025-01-01. Utgifterna ses som investeringar och har aktiverats på balansräkningen under 2025 som framgår i not 10 och kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner (nu Sustend).

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 95 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 47 kr per kvm.

I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhållsspolning av dagvattenbrunnar samt ytbehandling av miljöhus.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 337 000 kr, detta motsvarar 165 kr per kvm.



Utförda åtgärder

År

Relining av tvättstuga	2024
Spolning av samtliga avlopp i fastigheten	2024
Byte av entréport, uppgång A	2024
Installation av ny torktumlare	2023
Rengöring av frånluft och rensning i ventilation	2023
Renovering av innergård	2022
Ommålning av sophus samt delar av fasad	2022
Ny brandtrappa	2022
Byte av spanjoletter	2022
OVK	2022
Byte av fönster och balkongdörrar	2021
Målning av fönstersmygar, fönsterbänkar och entrédörrar i trapphus	2021
Byte av golvvärmepump i uppgång C	2021
Målning av väggar och port i entré	2019
Färdigställande av renovering gemensam toalett vid tvättstuga	2019
Spolning och relining av avloppsstammar	2018
Inköp av ny tvättmaskin	2018
Renovering av trappuppgång C	2017
Byte av tak (färdigställt)	2017
Byte av takfläktar	2017
Byggnation av vindsvåningar	2016
Installation av ny värmepump och tryckstegringspump	2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen i föreningen är mycket engagerad och arbetar tillsammans med medlemmar för att skapa trivsel och gemenskap. Beslut och eventuella åtgärder tas alltid med hänsyn till husets karaktär och i högsta grad med fokus på miljö, långsiktighet och ekonomi. Föreningen har en fortsatt stabil och god ekonomi, men höjde medlemsavgiften med 3% den 1a januari 2026 på grund av höjda kostnader på t.ex. värme, vatten, el, avfall samt höjda lånekostnader. Under året har mindre renoveringar och reparationer gjorts i delar av fastigheten, i enighet med underhållsplanen. Just nu finns inga större projekt planerade för 2026.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att den 2026-01-01 höja den ordinarie årsavgiften med 3 %

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för tv och bredband (335 kr/mån) samt drift (30 kr per kvm).

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med en fastighetsskötare sedan många år tillbaka som känner huset mycket väl. Varje vecka genomförs lättare besiktning, gårdsstäd och åtgärder av fastighetsskötaren enligt avtal.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 429	1 386	1 598	1 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	-286	-219	-197	-482
Förändring av underhållsfond, tkr	44	93	23	-170
Resultat efter fondförändringar, tkr	-330	-312	-220	-311
Sparande kr/kvm	135	136	180	128
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	661	633	619	591
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	78	91
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	576	548	548	548
Lokalhyra kr/kvm	2 452	2 428	2 404	2 380
Driftkostnad kr/kvm	362	369	359	379
Energikostnad kr/kvm	170	177	166	165
Ränta kr/kvm	109	110	76	57
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	47	46	45	44
Lån, kr / kvm	4 768	4 790	4 809	4 829
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 854	4 875	4 895	4 916
Räntekänslighet (%)	7.34	7.7	7.91	8.31
Snittränta (%)	2.29	2.29	1.58	1.17

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -286 194 kr för 2025. Resultatet belastas även negativt av, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 509 987 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 51 250 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 275 043 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	35 030 187	898 714	- 5 633 174	- 219 234
Disposition enligt föreningsstämma			-219 234	219 234
Avsättning till underhållsfond		95 000	-95 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-51 250	51 250	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 286 194
Vid årets slut	35 030 187	942 464	- 5 896 158	- 286 194

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 852 408
Årets resultat före fondförändring	- 286 194
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 95 000
Anspråktagande av underhållsfond	51 250
Summa över/underskott	- 6 182 352

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 6 182 352
Totalt	- 6 182 352

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 243 332

1 187 472

Övriga rörelseintäkter

3

185 973

198 287

Summa rörelseintäkter

1 429 305

1 385 759

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-80 822

-29 162

Planerat underhåll

5

-51 250

0

Driftskostnader

6

-739 570

-753 683

Övriga kostnader

7

-115 201

-110 304

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-509 987

-496 156

Summa rörelsekostnader

-1 496 830

-1 389 305

RÖRELSERESULTAT

-67 525

-3 546

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

4 175

8 611

Räntekostnader

-222 844

-224 299

Summa finansiella poster

-218 669

-215 688

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-286 194

-219 234

RESULTAT FÖRE SKATT

-286 194

-219 234

ÅRETS RESULTAT

-286 194

-219 234



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	38 883 620	39 310 619
Inventarier, maskiner och installationer	11	114 779	126 092
Summa materiella anläggningstillgångar		38 998 399	39 436 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 998 399	39 436 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 232	17 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	98 852	96 900
Summa kortfristiga fordringar		117 084	114 552
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	706 818	646 520
Summa kassa och bank		706 818	646 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		823 902	761 072
SUMMA TILLGÅNGAR		39 822 301	40 197 783



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 030 187	35 030 187
Underhållsfond		942 464	898 714
Summa bundet eget kapital		35 972 651	35 928 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 896 158	-5 633 175
Årets resultat		-286 194	-219 234
Summa fritt eget kapital		-6 182 352	-5 852 409
SUMMA EGET KAPITAL		29 790 299	30 076 492
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	0	6 976 500
Summa långfristiga skulder		0	6 976 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	6 976 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	9 741 287	2 808 532
Leverantörsskulder		81 498	94 388
Skatteskulder		2 171	4 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 046	237 450
Summa kortfristiga skulder		10 032 002	3 144 791
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 032 002	3 144 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 822 301	40 197 783



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-67 525	-3 545
Avskrivningar	509 987	496 156
Summa	442 462	492 611
Erhållen ränta	4 175	8 611
Erlagd ränta	-222 844	-224 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 793	276 923
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-2 532	-52 879
Ökning av rörelseskulder	-45 543	106 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 718	330 160
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-71 675	-190 541
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 675	-190 541
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 764 787	2 502 500
Amortering av lån	-2 808 532	-2 542 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 745	-40 196
Årets kassaflöde	60 298	99 423
Likvida medel vid årets början	646 520	547 097
Likvida medel vid årets slut	706 818	646 520



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
- Stomme	100
- Fasad	50
- Yttertak	50
- Fönster och balkongdörrar	50
- Dubbelspanjoletter	50
- Hissar, installationer	40



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

- El	40
- Cirkulationspump	40
- Övrigt	40
- Trappa	30
- Brandtrappa	30
- Relining	25
- Entréport	15
Markanläggningar	
- Markarbete	20
Inventarier, maskiner och installationer	
- Tvättmaskiner	15
- Cykelställ	15
- Torktumlare	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

2025

2024

Årsavgifter bostäder

1 155 048

1 100 064

Hyror lokaler

88 284

87 408

Totalt årsavgifter och hyror

1 243 332

1 187 472

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2025

2024

Andrahandsuthyrningsavgifter

7 414

2 143

Drift

60 264

60 221

Överlåtelseavgifter

4 373

10 031

Övriga intäkter

2 910

14 880

Kommunikation

111 012

111 012

Totalt övriga rörelseintäkter

185 973

198 287

Not 4. Reparationer

2025

2024

Vattenskador

54 996

0

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

0

12 962

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

2 746

0

Övrigt, gemensamma utrymmen

0

3 095

VA & sanitet, installationer

0

9 963

Värme, installationer

23 080

0

Ventilation, installationer

0

3 143

Totalt reparationer

80 822

29 162

Not 5. Planerat underhåll

2025

2024

Ventilation, installationer

51 250

0

Totalt planerat underhåll

51 250

0



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	43 087	45 571
Uppvärmning	219 548	243 202
Vatten och avlopp	83 982	72 150
Avfallshantering	43 008	37 616
Teknisk förvaltning	92 342	91 615
Serviceavtal	0	1 250
Besiktningsskostnader	6 189	12 378
Systematiskt brandskyddsarbete	10 616	9 815
Bevakningskostnader	1 250	0
Kommunikationskostnader	116 452	114 940
Försäkringar	34 267	31 831
Samfälligheter	28 376	28 376
Förbrukningsmaterial	4 547	7 840
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 906	57 100
Totalt driftskostnader	739 570	753 683

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	61 996	59 576
Förvaltningskostnader	46 855	33 058
Tele och post	3 199	1 800
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 170	0
Bankkostnader	972	899
Övriga externa kostnader	1 009	14 971
Totalt övriga kostnader	115 201	110 304

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	484 098	470 267
Markanläggningar	14 576	14 576
Inventarier, maskiner och installationer	11 313	11 313
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	509 987	496 156

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 490 000	10 490 000
Summa:	10 490 000	10 490 000



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	30 346 452	30 155 911
Mark	14 193 300	14 193 300
Markanläggningar	291 521	291 521
Årets anskaffning byggnader	71 675	190 541
Utgående anskaffningsvärden	44 902 948	44 831 273
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 306 872	- 4 836 605
Markanläggningar	- 213 782	- 199 206
Årets avskrivning på byggnader	- 484 098	- 470 267
Årets avskrivning på markanläggningar	- 14 576	- 14 576
Utgående avskrivningar	-6 019 328	-5 520 654
Utgående redovisat värde	38 883 620	39 310 619
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 560 260	25 039 580
Mark	14 193 300	14 193 300
Markanläggningar	63 163	77 739
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 428 000	23 685 000
Taxeringsvärde mark	28 163 000	39 172 000
	56 591 000	62 857 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	56 000 000	62 200 000
Lokaler	591 000	657 000
	56 591 000	62 857 000
Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	199 700	199 700
Utgående anskaffningsvärden	199 700	199 700
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 73 608	- 62 295
Årets avskrivningar	- 11 313	- 11 313
Utgående avskrivningar	- 84 921	- 73 608
Utgående redovisat värde	114 779	126 092
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkring	34 376	32 267
Förutbetalda kostnader	64 476	64 633
Summa	98 852	96 900
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	706 818	646 520
Summa	706 818	646 520



Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 741 287	2 782 532
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	7 002 500
Summa	9 741 287	9 785 032

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	1,10 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2026-03-01	4,17 %	2 476 500	2 502 500
Handelsbanken	2025-01-13	4,15 %	0	1 419 658
Handelsbanken	2025-09-30	3,83 %	0	1 362 874
Handelsbanken	2026-01-14	3,00 %	1 419 658	0
Handelsbanken	2026-03-30	2,85 %	1 345 129	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 741 287	9 785 032

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 310	25 168
Förutbetalda intäkter	118 885	142 853
Upplupna kostnader	70 851	69 429
Summa	207 046	237 450



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Birgitta Solberg Harrysson
Ordförande

Hélène Otterbeck
Ledamot

Negin Tahmasebifar
Ledamot

Alexander Franke
Ledamot

Malena Steingrüber
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Ulrica Axelsson
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:28

SENT BY OWNER:

Dustin Andersson • 03.04.2026 17:59

DOCUMENT ID:

BJ0L4P6oZe

ENVELOPE ID:

ByAeVv6sbg-BJ0L4P6oZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Nordhems gatan 43.pdf

19 pages

SHA-512:

20645365c6b62a2fb5a5ed7d70cf8504f150b371fd3741
840a1917393c27ef8d1648a03fba245a17f70012e42fe3f
0c6acf68f2f54c7b65ce4ef68a4e453f884

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
BIRGITTA SOLBERG HARRY SSON	 Signed	03.04.2026 18:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/06/27)
	Authenticated	03.04.2026 18:10	Low	
Karin Hélène Otterbeck	 Signed	04.04.2026 08:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/09/11)
	Authenticated	04.04.2026 08:15	Low	
MALENA KRISTINA STEING RÜBER	 Signed	04.04.2026 10:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/01/24)
	Authenticated	04.04.2026 10:20	Low	
Alexander Björn Erik Franke	 Signed	07.04.2026 13:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/01/20)
	Authenticated	07.04.2026 13:16	Low	
Negin Tahmasebifar	 Signed	07.04.2026 15:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/15)
	Authenticated	07.04.2026 14:22	Low	
Ulrica Margaretha Axelsson	 Signed	09.04.2026 14:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/01/30)
	Authenticated	09.04.2026 14:15	Low	

* 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 2025

Undertecknad som är vald till revisor i Brf Nordhemsgatan 43, 769614-9272, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs
- att årets resultat överförs i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2025

Göteborg 2026-04-09



Ulrica Axelsson

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

