



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 69

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 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 2000-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 7:7	2002	GÖTEBORG

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 105 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 105 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Lotten Lidén	Ordförande
Evalena Elisabet Lundqvist	Styrelseledamot
Johan Teodor Martinson	Styrelseledamot
Jonathan Larsson	Styrelseledamot
Marie-Helène Ashberger Croona	Styrelseledamot
Stefan Wallman	Styrelseledamot
Sven Oskar Hansson	Styrelseledamot

Valberedning

Lollo Stigenus
Mikael Tillqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Daniel Ashberger Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 1982 | ● Elstambyte
Rörstambyte |
| 2003 | ● Takplåt, målning. Fönster, målning.
Omputsning av fasad - Fasad putsad och isolerad.
Balkonger - 11 av 16 lgh har byggt balkong under året. |
| 2004 | ● Nytt gårdsbjälklag |
| 2005 | ● Torkrum färdigställande
Portingång färdigställande
Lägenhetsdörr behandling
ComHem - Uttag installerade |
| 2005-2006 | ● Åtgärd balkong - Pga felaktig balkong installation
Sanering av fuktskada - 4 lägenheter |
| 2006 | ● Tvättmaskin - Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin. |
| 2007 | ● Takfläkt - Byte av takfläkt efter ventilationshaveri. |
| 2008 | ● Tvättmaskin - Hushållstvättmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Målning av lägenhetsdörrar i trapphusen |
| 2008-2009 | ● Sanering av fuktskada - 1 lgh. Fasad grannfastighet läckte genom brandvägg. Åtgärdat. |
| 2009 | ● Byte av yttertak på hela fastigheten |
| 2010 | ● Tvättmaskin - Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin. |
| 2011 | ● Tak över entrédörrar på gården - p.g.a. risk för fallande snö och is vintertid
Installation av torkskåp i tvättstugan |

- 2011-2013** ● Renovering av fönster fas 1 - Mot gården. Kvarstår fönster mot gatan samt på söderfasad. Plan 2013.
- 2012** ● Isolering av utrymme ovan gång mot gatan - Utrymmet lösullsisoleras p.g.a. svårighet att hålla lämplig nivå på inomhustemperatur i lägenhet 12
Byte av 2 fönsterkarmar trapphus B
Utbyggnad soprum - Införande av fullsortering för sopor
Byte av samtliga brandsläckare - Pulversläckare i trapphus A, B och C på plan 1 och 4 samt vind och källare
- 2013** ● Stuprör under jord åtgärdas husdel C - Slukhål uppstod på gård p.g.a. trasigt stuprör under jord
Renovering utvändigt av fönster mot gatan samt söderfasad - Samtliga fönster nu renoverade utvändigt
- 2014** ● Översyn rörinfästningar samtliga badrum i föreningen - Se ovan
Byte torktumlare
Inspektion vvs samtliga badrum
- 2014-2015** ● Renovering badrum lgh 16 - På grund av felaktigt installerat rör i vägg i samband med badrumsrenovering 2003
- 2015** ● Renovering badrum/kök efter vattenskada i lägenhet 16, 14 och 12. - Läckage i samband med renovering av badrummet i lgh 16 resulterade i en vattenskada i lägenheten samt de två lägenheterna under. Även taket i entrén blev skadat.
- 2016** ● Byggnation balkonger lägenhet 16, 14, 12 - Bekostas av lägenhetsinnehavarna själva.
Öppnar upp mellan källare A, B och C för förbättrad ventilation. Installation av luftavfuktare.
Småfix av typen tätning av sprickor fasad, i trapphus etc
Byte hushållstvättmaskin i tvättstuga. - Bytt då gamla maskinen gick sönder och inte gick att reparera.
Åtgärda sprickor i ytskikt i fasad och trapphus - Pågående även under 2017
- 2017** ● Slamsug samtliga köksstammar - Genomfördes 2018
- 2018** ● Byte av porttelefonsystem - Genomfördes 2018
- 2019** ● Screening stammar
OVK & energideklaration
Ommålning trapphus C - Genomfört 2020
- 2020** ● Byte värmeelement torkskåp tvättstuga - genomfört 2020
Ommålning av trapphus B - Genomfört 2020
Målning av utsida fönster mot innergård samt söderfasad - Genomfört 2020
Byte av samtliga brandvarnare i gemensamma utrymmen - Genomfört 2020
Byte fläkt från tvättstuga - våren
- 2021** ● Ommålning fönster mot gatan

2022 ● Ommålning trapphus A
● Byte av brandsläckare i gemensamma utrymmen

2025 ● Filmning av stammar
● Rengöring stenläggning gård

Planerade underhåll

2026 ● Målning av balkonger och översyn av gårdsfasad
● Relining stammar

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice MikAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med spolning och efterföljande filmning av stammar, uppstod en vattenskada i lägenhet 1, med efterföljande åtgärd och försäkringsärendet, där föreningen står som ansvarig. I och med denna händelse, beslutade styrelsen att påskynda relining av fastighetens samtliga stammar, för genomförande under första kvartalet 2026.

En storhushållstvättmaskin har bytts ut efter den förra gav upp efter närmare 15 års trogen tjänst.

Dessa två faktorer ovan var oförutsedda och bidrog till årets minus.

Under hösten 2025 har fiberanslutning med Telia genomförts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Övergång från bredband med Tele2 till fiberanslutning med Telia.

Gruppavtal ingås med Telia vilket innebär att månadsavgift för TV och Bredband lägges som ett tillägg på månadsavgiften för samtliga lägenhetsinnehavare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	862 938	799 278	766 461	723 686
Resultat efter fin. poster	-133 681	-264 303	-318 000	-184 772
Soliditet (%)	55	55	56	57
Yttre fond	724 302	642 902	534 302	526 222
Taxeringsvärde	32 000 000	36 200 000	36 200 000	36 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	718	691	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,2	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 194	6 194	6 194	6 194
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 194	6 194	6 194	6 194
Sparande / kvm totalyta, kr	114	-51	-113	100
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	51	64	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	159	132	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	49	31	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	259	228	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	4,29	5,02	-
Räntekänslighet (%)	7,94	8,63	8,96	-

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 förlust beror till stor del på två oförutsedda kostnader: En vattenskada som uppstod i lägenhet 1 samband med spolning och filmning av stammar samt utbyte av en tvättmaskin för storhushåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 500 047	-	-	9 500 047
Fond, yttre underhåll	642 902	-14 600	96 000	724 302
Kapitaltillskott	1 558 123	-	-	1 558 123
Balanserat resultat	-2 744 149	-249 703	-96 000	-3 089 853
Årets resultat	-264 303	264 303	-133 681	-133 681
Eget kapital	8 692 619	0	-133 681	8 558 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 993 853
Årets resultat	-133 681
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 000
Totalt	-3 223 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	66 479
Balanseras i ny räkning	-3 157 054

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	862 937	799 278
Summa rörelseintäkter		862 937	799 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-521 907	-491 013
Övriga externa kostnader	8	-82 382	-99 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 032	-193 032
Summa rörelsekostnader		-797 321	-783 896
RÖRELSERESULTAT		65 616	15 382
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 645	13 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-204 941	-293 638
Summa finansiella poster		-199 296	-279 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 681	-264 303
ÅRETS RESULTAT		-133 681	-264 303

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	14 672 360	14 865 392
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 672 360	14 865 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 674 360	14 867 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	0
Övriga fordringar	13	855 515	828 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 459	12 777
Summa kortfristiga fordringar		888 978	841 762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		888 978	841 762
SUMMA TILLGÅNGAR		15 563 338	15 709 154

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 058 170	11 058 170
Fond för yttre underhåll		724 302	642 902
Summa bundet eget kapital		11 782 472	11 701 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 089 853	-2 744 149
Årets resultat		-133 681	-264 303
Summa fritt eget kapital		-3 223 533	-3 008 453
SUMMA EGET KAPITAL		8 558 939	8 692 619
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 844 216	6 844 216
Leverantörsskulder		41 465	31 571
Skatteskulder		1 954	2 503
Övriga kortfristiga skulder		3 820	3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	112 944	134 417
Summa kortfristiga skulder		7 004 399	7 016 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 563 338	15 709 154

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 616	15 382
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	193 032	193 032
	258 648	208 414
Erhållen ränta	5 645	13 952
Erlagd ränta	-233 986	-318 286
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 306	-95 919
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 294	-5 033
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 909	30 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 921	-70 629
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 921	-70 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	821 606	892 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	853 528	821 606

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 69 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	1,10 %

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.

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	845 214	789 130
Bredband	16 320	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 800	0
Pantsättningsavgift	1 734	4 536
Överlåtelseavgift	1 470	5 612
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Summa	862 937	799 278

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 465	25 539
Gårdkostnader	15 084	1 350
Gemensamma utrymmen	8 093	0
Snöröjning/sandning	0	4 116
Förbrukningsmaterial	2 184	1 398
Summa	38 826	32 402

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 649	7 010
Trapphus/port/entr	3 577	1 829
Källarutrymmen	1 191	10 894
Dörrar och lås/porttele	0	1 599
VVS	19 484	6 887
Elinstallationer	3 049	0
Fönster	1 680	1 327
Vattenskada	18 298	0
Summa	54 928	29 546

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	66 479	0
Fasader	0	14 600
Summa	66 479	14 600

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 052	56 576
Uppvärmning	137 174	175 184
Vatten	56 381	54 571
Sophämtning/renhållning	25 712	42 778
Grovsopor	0	3 343
Summa	274 319	332 452

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 109	30 894
Kabel-TV	28 479	25 038
Bredband	13 183	0
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa	87 355	82 012

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 476
Tele- och datakommunikation	2 828	493
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 371
Styrelseomkostnader	0	6 700
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	66 462	63 769
Överlåtelsekostnad	2 058	6 387
Pantsättningskostnad	2 940	7 740
Administration	2 312	1 863
Konsultkostnader	0	6 875
Tidningar och facklitteratur	535	689
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
Summa	82 382	99 851

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	204 903	293 631
Dröjsmålsränta	38	7
Summa	204 941	293 638

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 962 467	17 962 467
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 962 467	17 962 467
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 097 075	-2 904 043
Årets avskrivning	-193 032	-193 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 290 107	-3 097 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 672 360	14 865 392
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 662 000</i>	<i>2 662 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	21 000 000
Summa	32 000 000	36 200 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 856	70 856
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 856	70 856
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-70 856	-70 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 856	-70 856
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 987	2 893
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 486
Transaktionskonto	135 964	99 674
Borgo räntekonto	717 563	721 933
Summa	855 515	828 985

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 140	4 390
Förutbet försäkr premier	12 939	0
Förutbet kabel-TV	0	8 387
Förutbet bredband	16 380	0
Summa	33 459	12 777

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,65 %	2 586 216	2 586 216
Handelsbanken	2026-03-30	2,65 %	1 323 000	1 323 000
Handelsbanken	2026-03-01	2,66 %	935 000	935 000
Handelsbanken	2026-03-01	2,66 %	2 000 000	2 000 000
Summa			6 844 216	6 844 216
Varav kortfristig del			6 844 216	6 844 216

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 844 216 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	1 425	1 055
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	3 605
Uppl kostn el	5 040	5 195
Uppl kostnad Värme	18 041	18 757
Uppl kostn räntor	4 276	33 321
Uppl kostn vatten	4 921	4 466
Uppl kostnad Sophämtning	2 537	1 731
Förutbet hyror/avgifter	76 704	66 287
Summa	112 944	134 417

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 964 000	6 964 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Relining av stammar första kvartalet 2026 Lån för relining av stammar ca 500 000 kr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-25.

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

Göteborg

Evalena Elisabet Lundqvist
Styrelseledamot

Johan Teodor Martinson
Styrelseledamot

Jonathan Larsson
Styrelseledamot

Marie-Helène Ashberger Croona
Styrelseledamot

Stefan Wallman
Styrelseledamot

Sven Oskar Hansson
Styrelseledamot

Anna Lotten Lidén
Ordförande

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

Daniel Ashberger
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:56

DOCUMENT ID:

SJZI6J80bx

ENVELOPE ID:

ByblpyLRWe-SJZI6J80bx

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 69, 769606-5064 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b7d55eeb7f50989cd3d8d075b0514987f7a83c0330625f4420b3017b317b4855f25bb0dfc9e61dbf0ca08852d6a11992509953fd14e124a5f8d17fbd35c86791

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. MARIE-HELÉNE C ASHB RGER CROONA	 Signed	04.05.2026 13:52	eID	Swedish BankID
croona_46@hotmail.com	Authenticated	04.05.2026 13:51	Low	IP: 94.234.70.33
2. JONATHAN KALLE LARS SON	 Signed	04.05.2026 15:33	eID	Swedish BankID
jonathankallelarsson@gm ail.com	Authenticated	04.05.2026 15:33	Low	IP: 213.67.191.140
3. Evalena Elisabet Lundqv ist	 Signed	05.05.2026 06:49	eID	Swedish BankID
EvalenaLundqvist@gmail. com	Authenticated	05.05.2026 06:46	Low	IP: 81.231.41.58
4. Anna Lotten Lidén	 Signed	06.05.2026 12:05	eID	Swedish BankID
Lotten.Liden@icloud.com	Authenticated	06.05.2026 12:04	Low	IP: 94.234.88.252
5. Johan Teodor Martinson	 Signed	07.05.2026 15:25	eID	Swedish BankID
johan.t.martinson@gmail. com	Authenticated	07.05.2026 15:25	Low	IP: 192.36.224.230
6. STEFAN WALLMAN	 Signed	07.05.2026 15:25	eID	Swedish BankID
stefan.wallman@hotmail. com	Authenticated	07.05.2026 15:24	Low	IP: 77.218.231.235
7. Sven Oskar Hansson	 Signed	07.05.2026 19:57	eID	Swedish BankID
sven.hansson@gmail.co m	Authenticated	05.05.2026 17:05	Low	IP: 192.157.9.225
8. DANIEL ASHBERGER	 Signed	11.05.2026 19:18	eID	Swedish BankID
d.ashberger@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 19:12	Low	IP: 83.191.109.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69 org.nr 769606-5064

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-1-01 – 2025-12-31 för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig omfattning säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, [2026-04-25]

.....

Daniel Ashberger

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 21:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 04.05.2026 11:56

DOCUMENT ID:

Syl-UTyURWx

ENVELOPE ID:

r1xbUaJ8A-e-Syl-UTyURWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_2025.pdf

1 page

SHA-512:

0f9b18dd65516cb375944fa3a2393a8a0c9e98ac29fff60
8052c39a3b3010cd79120c47a95301c6a51ea6e8660aa
95a0fcbb46552839fcd82089af77e1142ddd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL ASHBERGER	Signed	07.05.2026 21:06	eID	Swedish BankID
d.ashberger@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 21:06	Low	IP: 83.191.102.212

* 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