



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 48

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 1998-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-20 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 15:9	1998	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 008 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 008 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Shaho Nory	Ordförande
Anders Carlander	Kassör
Gustav Enocson	Styrelseledamot
Cajsa Pettersson Gradéus	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Ahlberg Auktoriserad revisor Varbergs Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Byte av förrådsdörr till säkerhetsdörr
- 2012** ● Reparation/tätning av innergård - Bekostades tillsammans med Brf. Linnégatan 27
- 2013** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2014** ● Omläggning av golv på entré och källarplan - Golvet fäste dåligt och behövde rivas upp och läggas om från grunden
- 2014-2016** ● Kontroll av fasad - Enligt underhållsplan
- 2015** ● Byte av porttelefon - Enligt underhållsplan
Spolning av spillvattenledningar - Enligt underhållsplan
Byte av låssystem entréer samt allmänna utrymmen - På grund av inbrott i fastigheten
- 2017** ● Byte av tvättmaskiner & torktumlare - Enligt underhållsplan
- 2018** ● Ombyggnad Hiss - Enligt underhållsplan. Budgeterats för 2017.
- 2019** ● Nytt torkskåp - Godkänt av styrelsen november 2018
- 2021** ● Byte 4 fläktar med styrning - Godkänt december 2020. Utförs så snart som möjligt under 2021.
Byte av teknisk förvaltare - Godkänt av styrelsen i september 2020
Uppdatering underhållsplan - Styrelsen har beställt av SBC, planeras till februari
Högtryckstvättat innergård
- 2022** ● Takmålning plåt - Då skicket verkar okulärt sett OK så kommer ommålningen ske vid okulär försämring
- 2023** ● Målning av soprum
- 2024** ● Energideklaration
Byte av armaturer i trapphus
OVK
- 2025** ● Injustering av värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Entré målning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastigheten hade under en betydande tid lidit av ett blockage i ett stuprör, där fågelbo och större vegetation hade befästs. Underhållet var därmed eftersatt varpå avrinning inte var optimalt och därtill har skräp från fåglar och vegetationen fallit ner på innergården. Styrelsen beslutade att detta skulle avhjälpas och man tog hjälp av en entreprenör specialiserad på bl a höghöjdsarbeten (EDB). Denna kostnad (41 194 SEK) var ej budgeterad men nödvändig och hade försumrats av tidigare styrelse.

Föreningen har under räkenskapsåret installerat fiber från Bahnhof. Installationen var klar i slutet av december 2025 och faktureras under 2026. Kostnaden är en investering och skrivs av på 20 år, summan påverkar likviditeten för budgetåret 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Avtal om teknisk förvaltning har sagts upp med Optimal Service AB och nytt avtal har tecknats med SBC. Vidare har jouravtal tecknas med Låsinväst AB. Föreningen har även tecknat serviceavtal med Göteborgs energi gällande energioptimering av värmecentralen.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 177 926	1 099 399	1 017 431	996 787
Resultat efter fin. poster	78 750	-40 857	12 492	93 241
Soliditet (%)	61	61	61	60
Yttre fond	2 301 815	2 126 305	1 897 149	1 795 001
Taxeringsvärde	35 800 000	38 600 000	38 600 000	38 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 123	1 059	999	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	97,1	98,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 391	7 458	7 557	7 657
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 391	7 458	7 557	7 657
Sparande / kvm totalyta, kr	241	120	178	271
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	33	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	163	129	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	46	88	68
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	239	250	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,11	1,82	-
Räntekänslighet (%)	6,58	7,04	7,56	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 000 000	-	-	11 000 000
Fond, yttre underhåll	2 126 305	-55 521	231 031	2 301 815
Balanserat resultat	-1 075 574	14 664	-231 031	-1 291 941
Årets resultat	-40 857	40 857	78 750	78 750
Eget kapital	12 009 874	0	78 750	12 088 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 060 910
Årets resultat	78 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 031
Totalt	-1 213 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	10 643
Balanseras i ny räkning	-1 202 548

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	1 177 925	1 099 399
Summa rörelseintäkter		1 177 925	1 099 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-574 532	-611 443
Övriga externa kostnader	8	-139 011	-104 126
Personalkostnader	9	-38 635	-37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 768	-162 246
Summa rörelsekostnader		-905 945	-915 467
RÖRELSERESULTAT		271 980	183 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 086	10 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-198 316	-235 641
Summa finansiella poster		-193 230	-224 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 750	-40 857
ÅRETS RESULTAT		78 750	-40 857

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	18 806 728	18 950 248
Maskiner och inventarier	12	20 502	30 750
Summa materiella anläggningstillgångar		18 827 230	18 980 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 830 030	18 983 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 187	12 674
Övriga fordringar	14	862 640	722 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 408	32 297
Summa kortfristiga fordringar		918 235	767 127
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		918 235	767 127
SUMMA TILLGÅNGAR		19 748 265	19 750 925

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll		2 301 815	2 126 305
Summa bundet eget kapital		13 301 815	13 126 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 291 941	-1 075 574
Årets resultat		78 750	-40 857
Summa fritt eget kapital		-1 213 191	-1 116 431
SUMMA EGET KAPITAL		12 088 624	12 009 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 296 500
Summa långfristiga skulder		0	3 296 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 449 760	4 221 260
Leverantörsskulder		44 248	46 610
Skatteskulder		3 167	4 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	162 466	172 635
Summa kortfristiga skulder		7 659 641	4 444 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 748 265	19 750 925

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 980	183 932
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	153 768	162 246
	425 748	346 178
Erhållen ränta	5 086	10 852
Erlagd ränta	-208 498	-223 082
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 336	133 948
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 231	-32 579
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 228	23 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209 877	125 033
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-68 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-68 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	141 877	25 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	719 030	693 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	860 907	719 030

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 48 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	1 131 672	1 067 593
Pantsättningsavgift	2 352	2 006
Överlåtelseavgift	14 406	4 179
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	28 910	25 425
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	1 177 925	1 099 399

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	56 883	62 169
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 568	9 789
Städning utöver avtal	657	0
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 038
Energideklarationer	0	9 625
Gemensamma utrymmen	1 667	0
Snöröjning/sandning	16 461	13 439
Serviceavtal	3 602	0
Serviceavtal, hissar	1 695	0
Mattvätt/Hyrmattor	206	0
Fordon	395	0
Förbrukningsmaterial	3 255	37 997
Summa	105 793	153 382

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 190
Tvättstuga	0	34 094
Trapphus/port/entr	0	1 118
Dörrar och lås/porttele	0	2 495
Elinstallationer	0	36 202
Hissar	3 514	12 336
Tak	41 194	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 341
Summa	44 708	91 776

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	10 643	0
Summa	10 643	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	32 695	30 418
Uppvärmning	142 921	164 426
Vatten	77 791	46 464
Sophämtning/renhållning	40 515	40 756
Summa	293 922	282 064

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 578	5 968
Kabel-TV	48 064	35 874
Fastighetsskatt	44 824	42 380
Summa	119 466	84 222

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 436
Tele- och datakommunikation	525	6 834
Inkassokostnader	513	1 134
Revisionsarvoden extern revisor	13 231	12 169
Styrelseomkostnader	0	64
Föreningskostnader	488	2 258
Förvaltningsarvode enl avtal	102 354	64 631
Överlåtelsekostnad	6 174	4 013
Pantsättningskostnad	10 584	2 580
Korttidsinventarier	1 549	0
Administration	3 593	2 133
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	139 011	104 126

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 235	9 001
Summa	38 635	37 651

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	198 315	235 632
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	9
Summa	198 316	235 641

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 473 297	22 473 297
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 473 297	22 473 297
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 523 049	-3 379 529
Årets avskrivning	-143 520	-143 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 666 569	-3 523 049
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 806 728	18 950 248
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 120 825</i>	<i>8 120 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	19 600 000
Summa	35 800 000	38 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 970	164 970
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 970	164 970
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-134 220	-115 494
Årets avskrivning	-10 248	-18 726
Utgående ackumulerad avskrivning	-144 468	-134 220
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 502	30 750

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109	1 502
Övriga kortfristiga fordringar	1 624	1 624
Transaktionskonto	154 753	96 968
Borgo räntekonto	706 154	622 062
Summa	862 640	722 156

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 792	0
Förutbet försäkr premier	21 395	20 281
Förutbet kabel-TV	12 221	12 016
Summa	43 408	32 297

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2026-10-23	2,58 %	3 296 500	3 364 500
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	2 053 260	2 053 260
Summa			7 449 760	7 517 760
Varav kortfristig del			7 449 760	4 221 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 109 760 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	178	177
Uppl kostn el	2 697	2 807
Uppl kostnad Värme	18 079	18 182
Uppl kostn räntor	15 660	25 842
Uppl kostn vatten	6 557	4 948
Uppl kostnad Sophämtning	3 320	2 753
Uppl kostnad arvoden	15 363	15 363
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 827	4 827
Förutbet hyror/avgifter	95 785	97 736
Summa	162 466	172 635

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 043 000	14 043 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Göteborg

William Shaho Nory
Ordförande

Anders Carlander
Kassör

Gustav Enocson
Styrelseledamot

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

Varbergs Revisionsbyrå AB
Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 14:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.03.2026 17:20

DOCUMENT ID:

rJ-ZC04XFZe

ENVELOPE ID:

rJZ0u4XKWe-rJ-ZC04XFZe

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 48, 769603-1520 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

dce4e8fa7c0bb99eddd3182df26732ec53e6eb9bc36d0d
e2f98e18892cd6f1e3bfc527991b9b0d315c046203c311
153e374641e1ddbc2dc5cb1a426a3602090a

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. William Nory williamnory@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 17:34 02.03.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
2. GUSTAV ENOCSON g.enocson@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 17:45 02.03.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.126
3. Anders Carlander ascr.7x@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 10:34 03.03.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.2
4. JOHAN AHLBERG johan@revisionsbyran.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 14:17 03.03.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 88.206.164.122

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48

Org.nr 769603-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Varbergs Revisionsbyrå Aktiebolag

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 14:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.03.2026 17:20

DOCUMENT ID:

H1QZA_Emt-e

ENVELOPE ID:

rkl-0uNmtWx-H1QZA_Emt-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BRF Nordhemsgatan 48.pdf
3 pages

SHA-512:

54d81ac9eaf66f9e2f50e14c079bd69c6155cda2474896
c32e504c0d08191050bef861d476e007d13b8041b70e0
1f7e71743a1704c3f29f651db8e5020e40bb4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN AHLBERG	Signed	03.03.2026 14:17	eID	Swedish BankID
johan@revisionsbyran.se	Authenticated	03.03.2026 14:17	Low	IP: 88.206.164.122

* 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