

Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda

Org.nr: 716447-6629

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda, 716447-6629, med säte i Lerums kommun, 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 1988-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-11 hos Bolagsverket.

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 äkta bostadsföretag.

Föreningen har en del i gemensamhetsanläggningen Lerum Floda GA:26.

Styrelse

Ordförande	Anna Larsson	2026
Ledamot	Pia Rydén	2026
Ledamot	Tobias Eräng	2026
Ledamot	Andreas Alexis	2027
Ledamot	Lars-Göran Andersson	2027
Ledamot	Simon Björk	2027
Suppleant	Hanna Björk	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Sebastian Hansson JPA Revision AB
Intern revisor	John Bernsten

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Carlsson sammankallande och Johan Börjesson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heden 1:9 i Lerums kommun med därpå uppförda byggnader med 66 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adresser är Nya Nordåsvägen 191 - 265 ojämna nummer och 240-294 jämna nummer.

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	14	36	6

Total tomtarea:	26 402	kvm
Total bostadsarea:	5 976	kvm
Total lokalarea:	30	kvm*

* Föreningslokal som kan hyras utav föreningens medlemmar.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021 för samtliga byggnader.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF skadeförsäkring till och med 2026-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Vinterrenhållning	Grävlingen Entreprenad
Sorterat avfall	PreZero Recycling
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Trädgårdsservice	Mats Davidssons Trädgårdsservice



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 73 209 kr (44 640 kr 2024) och planerat underhåll för 2 350 080 kr (1 552 909 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2025 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen byte av fönsterdörr och altandörr. Renovering av Grå huset och miljöhus/gård, systemteknik av ventilation, målning och tvätt av fasad.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-06-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 556 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 260 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Renovering av grå huset, dusch och toalett	2026
Behandling, målning och tvätt av tak	2025-2026
Panelbyte och målning fasader (gröna området)	2025-2026
Underhålls av parkeringsplatser	2027

Tidigare utfört underhåll

År

Renovering av grå huset, bastu	2025
Installation av laddstolpar	2024
Underhåll av lekplats	2024
Behandling, målning och tvätt av tak (gröna området)	2024
Underhåll av värmesystem	2024
Byte 3 st balkongdörrar	2024
Byte 2 st golvbrunnar	2024
Behandling och tvätt av tak (garage)	2023
Renovering delar av grå huset	2022
Rengöring av takpannor, garagen	2021
Fasadmåleri inkl. panelbyte, garagelängor	2021
Fasadmåleri inkl. panelbyte, röda tvåplans	2021
Totalrenovering av balkonger	2020
Fasadmåleri inkl. panelbyte, gula området	2020
Fasadmåleri inkl. panelbyte, röda enplans	2019
Installation av varmvattenberedare	2018-2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 8 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift delas lika mellan köpare och säljare samt pantsättningsavgiftsbetalas av pantsättaren.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 92 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 95 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.

Årsavgift

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %. Avseende 2026-01-01 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 %.

I grundårsavgiften ingår bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 488	4 299	4 224	3 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 096	- 763	- 270	778
Förändring av underhållsfond	-785	53	880	1 048
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	275	-287	-506	374
Sparande, kr/kvm	306	220	164	307
Soliditet, (%)	23	25	26	26
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	740	711	665	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	99	94	100
Driftkostnad, kr/kvm	213	215	200	185
Energikostnad, kr/kvm	18	18	15	10
Ränta, kr/kvm	150	216	177	82
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	261	267	248	245
Skuldsättning, kr/kvm	5 415	5 348	5 398	5 474
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 442	5 375	5 425	5 501
Räntekänslighet, (%)	7	8	8	9
Snittränta, (%)	2.76	4.03	3.28	1.5

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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 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 -1 108 409 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 554 304 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 2 350 080 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 1 795 975 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 695 994	5 565 364	1 401 115	- 763 250
Disposition enligt föreningsstämma			-763 250	763 250
Avsättning till underhållsfond		1 566 000	-1 566 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 349 149	2 349 149	
Årets resultat				- 1 096 016
Vid årets slut	4 695 994	4 782 215	1 421 014	- 1 096 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	637 865
Årets resultat före fondändring	- 1 096 016
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 566 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 349 149
Summa över/underskott	324 998

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	324 998
Totalt	324 998

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	4 424 472	4 249 608
Övriga rörelseintäkter	3	63 689	48 924
Summa rörelseintäkter		4 488 161	4 298 532
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-3 704 145	-2 886 576
Övriga kostnader	5	-237 410	-201 669
Personalkostnader	6	-197 073	-181 827
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-554 304	-529 733
Summa rörelsekostnader		-4 692 932	-3 799 805
RÖRELSERESULTAT		-204 771	498 727
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 691	33 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-897 936	-1 295 223
Summa finansiella poster		-891 245	-1 261 977
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 096 016	-763 250
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 096 016	-763 250
ÅRETS RESULTAT		-1 096 016	-763 250



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	41 274 169	41 785 607
Inventarier, maskiner och installationer	10	533 758	576 624
Summa materiella anläggningstillgångar		41 807 927	42 362 231
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 807 927	42 362 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27	-5 296
Övriga fordringar	11	300 529	833 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 454	100 370
Summa kortfristiga fordringar		438 010	928 787
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 004 599	378 346
Summa kassa och bank		1 004 599	378 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 442 609	1 307 133
SUMMA TILLGÅNGAR		43 250 536	43 669 364



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 695 994	4 695 994
Underhållsfond		4 782 215	5 565 364
Summa bundet eget kapital		9 478 209	10 261 358
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 421 014	1 401 115
Årets resultat		-1 096 016	-763 250
Summa fritt eget kapital		324 998	637 865
SUMMA EGET KAPITAL		9 803 207	10 899 223
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	32 522 947	32 122 947
Förskott från kunder		1 800	600
Leverantörsskulder		157 173	9 644
Skatteskulder		46 838	60 323
Övriga skulder		2 023	82 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	716 548	493 712
Summa kortfristiga skulder		33 447 329	32 770 141
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		33 447 329	32 770 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 250 536	43 669 364



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-204 771	498 727
Avskrivningar		554 304	529 733
Summa		349 533	1 028 460
Erhållen ränta		6 691	33 244
Erlagd ränta		-897 935	-1 295 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-541 711	-233 519
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		490 777	-592 260
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		277 188	-36 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten		226 254	-861 846
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-552 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-552 855
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		32 122 947	32 122 947
Amortering av låneskulder		-31 722 947	-32 422 265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		400 000	-299 318
Årets kassaflöde		626 254	-1 714 019
Likvida medel vid årets början		378 345	2 092 364
Likvida medel vid årets slut		1 004 599	378 345



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	87
Markanläggningar	14
Laddstolpar	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 424 472	4 249 608
Totalt årsavgifter och hyror	4 424 472	4 249 608



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 790	2 868
El *	50 557	26 764
Överlåtelseavgifter	5 843	12 657
Övriga intäkter	1 500	6 635
Totalt övriga rörelseintäkter	63 689	48 924

*Elintäkt avser vidareförsäljning av el till laddplatserna.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Vatten och avlopp	5 573	4 534
Avfallshantering	68 824	106 255
Teknisk förvaltning	134 205	136 648
Besiktningkostnader	0	5 626
Systematiskt brandskyddsarbete	2 792	0
Snöröjning	26 849	65 956
Gångbanerenshållning	8 588	8 075
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 455	1 114
Bredband	126 820	69 427
Kabel-TV	0	28 077
Försäkringar	106 966	101 274
Samfälligheter	20 625	20 625
Förbrukningsmaterial	5 039	9 410
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	664 884	628 650
	1 175 620	1 185 671
Reparationer		
Huskropp	7 171	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 613	17 500
Markytor	0	9 144
Skadedjur	6 040	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 941	2 447
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 750	0
VA & sanitet, installationer	18 200	10 563
Ventilation, installationer	3 250	0
El, installationer	8 244	2 298
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	2 688
	73 209	44 640
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	975 214	982 105
Huskropp, fasader	539 592	0
Huskropp, fönster	17 661	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 518	51 407
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	16 350
Övrigt, gemensamma utrymmen	366 869	0
El, installationer	0	39 787
Ventilation, installationer	384 958	356 395
Markytor	18 268	83 815
Övrigt	0	23 050
	2 350 080	1 552 909
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	105 236	103 355
Totalt fastighetskostnader	3 704 145	2 886 576



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	151 512	144 294
Revision	32 593	32 100
Tele och post	6 596	4 951
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial*	20 491	2 299
Bankkostnader	1 423	1 338
Hyra av anläggningstillgångar	5 024	4 484
IT-tjänster**	4 021	11 277
Övriga externa tjänster***	12 675	0
Övriga externa kostnader	3 075	925
Totalt övriga kostnader	237 410	201 669

*2025 köptes det in ett pingisbord och en elgräsklippare.

**2024 avsåg kostnaden för föreningens hemsida samt ett abonnemang hos Planima. 2025 avser kostnaden för föreningens hemsida.

***2025 Avser kostnaden ett abonnemang hos Planima.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	149 957	141 302
Sociala kostnader	47 116	40 525
Totalt personalkostnader	197 073	181 827

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	511 438	511 438
Inventarier, maskiner och installationer	42 866	18 295
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	554 304	529 733

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	59 925 000	59 925 000
Summa:	59 925 000	59 925 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	64 513 705	64 513 705
Nedskrivning av fastighet	-10 251 000	-10 251 000
Mark	1 382 000	1 382 000
Utgående anskaffningsvärden	55 644 705	55 644 705
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 13 859 098	- 13 347 660
Årets avskrivning på byggnader	- 511 438	- 511 438
Utgående avskrivningar	-14 370 536	-13 859 098
Utgående redovisat värde	41 274 169	41 785 607
<i>Varav</i>		
Byggnader	50 143 169	50 654 607
Mark	1 382 000	1 382 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	57 798 000	57 798 000
Taxeringsvärde mark	51 678 000	51 678 000
	109 476 000	109 476 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 153 956	601 101
Årets anskaffningar*	0	552 855
Utgående anskaffningsvärden	1 153 956	1 153 956
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-577 332	- 559 037
Årets avskrivningar	-42 866	- 18 295
Utgående avskrivningar	- 620 198	- 577 332
Utgående redovisat värde	533 758	576 624
*2024 avsåg årets anskaffningar installation av laddstolpar.		
Not 11. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar *	0	552 855
Avräkningar skatter och avgifter	299 050	433
Momsfordran	1 479	280 425
Summa	300 529	833 713
*Fordran 2024 avsåg beviljat bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar.		
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	58 133	53 483
Förutbetalda kostnader	79 035	46 887
Upplupna ränteintäkter	286	0
Summa	137 454	100 370
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	986 987	360 734
Placeringskonto SBAB	17 612	17 612
Summa	1 004 599	378 346



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	Löst	3,06 %	0	9 329 937
Nordea	Löst	3,21 %	0	8 256 010
Nordea	Löst	3,01 %	0	8 940 000
Nordea	Löst	3,16 %	0	5 597 000
Nordea	2026-01-15	2,24 %	8 940 000	0
Nordea	2026-04-14	2,33 %	5 597 000	0
Nordea	2026-01-15	2,29 %	8 256 010	0
Nordea	2026-01-15	2,29 %	9 329 937	0
Nordea	2026-01-15	2,20 %	400 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			32 522 947	32 122 947

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

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 522 947	32 422 265
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	32 522 947	32 422 265

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	122 389	67 879
Förutbetalda intäkter	349 970	372 525
Upplupna revisionsarvoden	33 710	13 600
Upplupna kostnader	25 799	39 708
Upplupna styrelsearvode och sociala avgifter	197 073	0
Summa	728 941	493 712



Underskrifter

Floda, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-26

Anna Larsson
Ordförande

Pia Rydén
Ledamot

Tobias Eräng
Ledamot

Andreas Alexis
Ledamot

Lars-Göran Andersson
Ledamot

Simon Björk
Ledamot

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

JPA Revision AB
Sebastian Hansson
Auktoriserad revisor

John Bernstein
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 08:40

SENT BY OWNER:

Sofia Fridman · 26.05.2026 14:50

DOCUMENT ID:

ByMzvzQgzl

ENVELOPE ID:

r1MfDM7lZg-ByMzvzQgzl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda.pdf

17 pages

SHA-512:

37c01a1ce5e621ed5114a1fd59862867085e065f902ac1279b13d2492ee86270696a0a6b7fedec4134b7904c62eb68f258fa43b66158c95df71ae5d258d9e69

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 (GET)	METHOD	DETAILS
LARS-GÖRAN ANDERSSON	 Signed	26.05.2026 22:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/02)
	Authenticated	26.05.2026 22:13	Low	
ANNA LARSSON	 Signed	26.05.2026 22:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/08/03)
	Authenticated	26.05.2026 22:20	Low	
Tobias Eräng	 Signed	27.05.2026 06:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/17)
	Authenticated	27.05.2026 06:32	Low	
ANDREAS ALEXIS	 Signed	27.05.2026 10:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/07/26)
	Authenticated	27.05.2026 10:23	Low	
PIA KRISTINA RYDÉN	 Signed	01.06.2026 13:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/12/02)
	Authenticated	29.05.2026 15:32	Low	
Simon Jonatan Kristoffer Björk	 Signed	01.06.2026 15:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/09/02)
	Authenticated	01.06.2026 15:03	Low	
JOHN BERNSTEN	 Signed	01.06.2026 20:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/02/27)
	Authenticated	01.06.2026 20:18	Low	
Johan Sebastian Hansson	 Signed	02.06.2026 08:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/07/04)
	Authenticated	02.06.2026 08:39	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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda

Org.nr 716447-6629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordåshöjden i Floda för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

JPA Revision AB

Sebastian Hansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2026



RB 2025.pdf

(84196 byte)

SHA-512: 5e0e4b6d8a7bf6ee05176fee41491e33723c5
b5c0600a31f7581656ef351ef2726440bfa97cf271e456
0aff40652287addeb04387bd2d2813d843c7134c75aa8

Underskrifter

2026-06-02 08:42:17 (CET)



Johan Sebastian Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Nordåshöjden i Floda

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b1ee78ecb9beef95018c7ca43262d854208baa4948d0edc8bd55f253c7d0ecf9efb557bdb9e29808a770d3fdea9932beee74c5942abe0a745fd5a98c49203231



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

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

