Årsredovisning 2025

Brf Norra Nova

769631-7374



nabo

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Nova

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**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1Ml

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.

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 33:9	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 5 477 kvm och 4 lokaler om 457 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 934 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Alm	Ordförande
Emelie C A Lundqvist	Suppleant
Cornelia Hofgren	Suppleant
Bertil Israelsson	Styrelseledamot
Gunilla Foltyn	Styrelseledamot
Johnny Yi	Styrelseledamot

Valberedning

Till valberedningen valdes Mats Sörensen att tillsammans med styrelsen säkerställa att det finns förslag på styrelseledamöter och suppleanter till nästa årsmöte.

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Susanne Andersson Revisor Borevision Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2025-2026 Planerad underhållsspolning av avloppsstammar samt underhållsmålning i entréerna.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningarna Ga:18, Ga:19, Ga:23, Ga: 24, Ga:25, Ga:26, Ga:27

Krokslätt GA 18 Samfällighet 717921-6325 Förvaltar GA 18 garage parkering

Krokslätt GA: 23 Samfällighetsförening 717924-7494 förvaltar gemensamhetsanläggningen GA:23

Samfällighetsföreningen Ga:18 omfattar 5 brf och förvaltar bland annat gemensam garageport, ramp, köryta, avdunstningsränna, brandskyddsport, sopsugsanläggning och brandlarmsanläggning. Gemensamhetsanläggningen Ga:19 omfattade gemensamt garage för fyra föreningar men ersattes 25-04-04 av gemensamhetsanläggningen Ga:23, som förutom garageytor för tre föreningar omfattar gemensamma gårdsytor, miljörum/återvinning, el och belysning och dagvattenanläggningar.

För förvaltning av gemensamhetsanläggningen Ga:23 registrerades 2025-10-14 Krokslätt Ga:23, Samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningen Ga:24 omfattar spillvattenledning och luftare för fettavskiljare gemensamt med Krokslätt 33:8. Andelstal baserat på lokalbruttoarea.

Ga:25 omfattar lounge och styrelserum gemensamt med Krokslätt 33:10. Andelstalen är baserat på BOA.

Ga:26 omfattar gemensamma dagvattenanläggningar för de fyra brf. Krokslätt 33:8, 33:9, 33:10 samt 33:12. Andelstal baseras på ansluten hårdgjord yta till dagvattenanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen Ga:27 omfattar Teknikrum (UC) gemensamt med Krokslätt 33:8. Andelstalen baseras på BOA.

Gemensamhetsanläggningarna Ga:24-27 förvaltas genom s.k. delägarförvaltning. Fördelningen på andelstalen är enligt följande:

Ga:18 18,7%

Ga:19 27,6 %

Ga:23 43 %

Ga:24 70%

Ga:25 58,9%

Ga:26 3%

Ga:27 62%

Övrig verksamhetsinformation

Policyn för andrahandsuthyrningar delges via hembesök till de som vill hyra ut och till nya medlemmar i postboxen. Policyn finns även upplagd på föreningens hemsida. Under 2025 har vi haft 8 uthyrningar.

Uthyrningar av bilplatser har ökat under 2025. I slutet av 2025 var endast ett fåtal p-platser lediga. Vid lediga p-platser finns möjlighet att hyra korttidsparkering för medlemmar, släkt och vänner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Gemensamhetsanläggningar

Den 4 april 2025 ombildades gemensamhetsanläggningen Krokslätt Ga:19. Den nya anläggningen Ga:23 omfattar Brf. Södra Nova, Brf. Norra Nova och Brf. Nyx och inkluderar dessa föreningarnas andelar i garaget samt gemensamma gårdsytor, miljörum, el och belysning och dagvattenanläggningar. Föreningarnas rätt till parkeringsplatser i Brf. Atlas del av garaget har reglerats genom servitutsavtal.

För drift och underhåll av anläggningen registrerades Krokslätt Ga:23 samfällighetsförening den 14 oktober 2025.

Lokalhyresgäster

Styrelsen har under året beviljat hyresrabatter om 20 procent av bashyran för lokalhyresgästerna i lokal L5 (restaurang Kizuna) och lokal L6 (Salong H2) med hänvisning till det rådande marknadsläget.

Hyresavtalet för lokal L5 har per den 1 oktober 2025 överlåtits till restaurang K-Bunsik.

Ekonomi

Föreningen har under året, med stöd av förvaltaren Nabo, omprövat momsredovisningen för åren 2019-2025 till följd av ändrad rättspraxis. Omprövningen kommer under 2026 att resultera i en återbetalning om 239 000 kronor. Ersättning till Nabo utgår enligt avtal. En del av återbetalningen har använts för att täcka fastighetsskatt.

Underhållsåtgärder

Under året har underhållsspolning av avloppsstammar påbörjats i uppgång 87 D. Motsvarande åtgärder i uppgångarna 87 F och 87 H planeras att genomföras under 2026. Även underhållsmålning av Norra Novas entréer planeras att genomföras våren 2026.

Återstående krav mot JM

Föreningen har kvarstående krav mot JM avseende fel och brister från entreprenaden, både i den egna fastigheten och i gemensamma delar tillsammans med angränsande bostadsrättsföreningar. JM har i huvudsak vidhållit sin tidigare inställning i frågorna. Styrelsen har därför, i samverkan med berörda föreningar, anlitat juridisk expertis för att bedöma fortsatt hantering. Tvisten kan komma att avgöras genom skiljeförfarande i enlighet med entreprenadavtalen. Förberedelser för detta pågår, inklusive dialog med berörda försäkringsbolag.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 001 457	6 998 098	6 444 167	5 852 039
Resultat efter fin. poster	424 363	606 231	878 116	244 503
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	2 067 979	1 397 979	727 979	549 929
Taxeringsvärde	188 718 000	182 025 000	182 025 000	182 025 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	972	958	862	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,4	74,3	71,3	70,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 224	14 580	14 936	15 292
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 129	13 457	13 786	14 115
Sparande / kvm totalyta, kr	377	405	449	340
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	27	32	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	73	66	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	36	29	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	137	126	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	2,20	1,54	1,51
Räntekänslighet (%)	14,63	15,22	17,32	20,39

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 el och vatten (totalt 231 435 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	193 355 000	-	-	193 355 000
Upplåtelseavgifter	129 990 000	-	-	129 990 000
Fond, yttre underhåll	1 397 979	-	670 000	2 067 979
Balanserat resultat	1 363 790	606 231	-670 000	1 300 021
Årets resultat	606 231	-606 231	424 363	424 363
Eget kapital	**326 713 000**	**0**	**424 363**	**327 137 363**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 300 021
Årets resultat	424 363
Totalt	**1 724 384**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	670 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-13 696
Balanseras i ny räkning	1 068 080
	1 724 384

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 001 457	6 998 098
Övriga rörelseintäkter	3	99 162	63 001
Summa rörelseintäkter		**7 100 619**	**7 061 099**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 636 950	-2 480 732
Övriga externa kostnader	9	-181 848	-263 915
Personalkostnader	10	-208 612	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 797 019	-1 797 020
Övriga rörelsekostnader		-59 795	0
Summa rörelsekostnader		**-4 884 224**	**-4 767 578**
RÖRELSERESULTAT		**2 216 395**	**2 293 521**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 911	90 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 818 944	-1 778 048
Summa finansiella poster		**-1 792 033**	**-1 687 290**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**424 363**	**606 231**
ÅRETS RESULTAT		**424 363**	**606 231**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	402 571 695	404 345 518
Markanläggningar	13	174 007	197 203
Summa materiella anläggningstillgångar		**402 745 702**	**404 542 721**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**402 745 702**	**404 542 721**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		139 968	59 827
Övriga fordringar	14	2 579 182	2 596 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	698 899	289 478
Summa kortfristiga fordringar		**3 418 049**	**2 945 668**
Kassa och bank			
Kassa och bank		882 331	863 843
Summa kassa och bank		**882 331**	**863 843**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 300 381**	**3 809 511**
SUMMA TILLGÅNGAR		**407 046 083**	**408 352 232**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 345 000	323 345 000
Fond för yttre underhåll		2 067 979	1 397 979
Summa bundet eget kapital		**325 412 979**	**324 742 979**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 300 021	1 363 790
Årets resultat		424 363	606 231
Summa fritt eget kapital		**1 724 384**	**1 970 021**
SUMMA EGET KAPITAL		**327 137 363**	**326 713 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	75 956 250	77 156 250
Övriga långfristiga skulder		133 107	0
Summa långfristiga skulder		**76 089 357**	**77 156 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 950 000	2 700 000
Leverantörsskulder		373 134	348 779
Skatteskulder		180 500	180 500
Övriga kortfristiga skulder		140 306	152 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 175 422	1 101 223
Summa kortfristiga skulder		**3 819 363**	**4 482 982**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**407 046 083**	**408 352 232**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 216 395**	**2 293 521**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 797 019	1 797 020
	4 013 414	**4 090 541**
Erhållen ränta	25 257	87 698
Erlagd ränta	-1 824 843	-1 728 963
Erhållen utdelning	0	3 060
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 213 829**	**2 452 336**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-501 155	-86 859
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 280	-743 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 804 954**	**1 621 774**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 950 000	-1 950 000
Depositioner	133 107	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 816 893**	**-1 950 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-11 939**	**-328 226**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 267 533**	**3 595 759**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 255 594**	**3 267 533**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Nova 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,83 %
Markanläggningar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

rJhL72CyMe-rkTU7nR1Ml

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 922 712	4 821 047
Hyresintäkter, lokaler	1 186 183	1 164 260
Hyresintäkter, p-platser	566 340	582 240
Kabel-TV/Bredband	173 628	206 775
Intäktsreduktion	-128 701	-52 944
Vatten	191 529	184 398
El	49 293	48 222
Övriga intäkter	40 473	44 100
Summa	**7 001 457**	**6 998 098**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	7 984	0
Övriga rörelseintäkter	91 180	63 003
Summa	**99 162**	**63 001**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	7 475	265 531
Besiktning och service	397 324	446 482
Städning	49 696	18 870
Övrigt	44 625	10 625
Trädgårdsarbete	706	0
Summa	**499 826**	**741 508**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	26 855	0
Bostäder VVS	2 653	1 088
Lokaler	9 190	3 953
Trapphus/port/entr	3 909	0
Soprum/miljöanläggning	0	790
Dörrar och lås/porttele	68 850	92 744
VA	47 744	33 840
Värme	0	1 088
Ventilation	37 899	26 123
El	50 953	0
Hissar	38 973	5 007
Balkonger	0	34 611
Försäkringsärende/vattenskada	7 649	0
Summa	**294 675**	**199 243**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	13 696	0
Summa	**13 696**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	201 450	162 952
Uppvärmning	406 249	434 890
Vatten	193 091	212 527
Sophämtning	0	2 213
Summa	**800 790**	**812 582**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 913	51 177
Övrigt	138 603	0
Bredband/Kabeltv	178 847	222 430
Arvode teknisk förvaltning	277 689	0
Samfällighet	286 662	363 542
Fastighetsskatt	90 250	90 250
Summa	**1 027 964**	**727 399**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 553	3 960
Övriga förvaltningskostnader	109 196	52 273
Juridiska kostnader	160 934	67 969
Revisionsarvoden	24 492	23 877
Ekonomisk förvaltning	121 867	115 836
Återvunnen moms	-239 194	0
Summa	**181 848**	**263 915**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	171 900
Sociala avgifter	36 712	54 011
Summa	**208 612**	**225 911**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 818 931	1 778 032
Övriga räntekostnader	13	16
Summa	**1 818 944**	**1 778 048**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	414 545 000	414 545 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**414 545 000**	**414 545 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 199 482	-8 425 659
Årets avskrivning	-1 773 823	-1 773 823
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 973 305**	**-10 199 482**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**402 571 695**	**404 345 518**
I utgående restvärde ingår mark med	*201 686 225*	*201 686 225*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 800 000	138 000 000
Taxeringsvärde mark	39 918 000	44 025 000
Summa	**188 718 000**	**182 025 000**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 000	232 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**232 000**	**232 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-34 797	-11 600
Årets avskrivning	-23 196	-23 197
Utgående ackumulerad avskrivning	**-57 993**	**-34 797**
Utgående restvärde enligt plan	174 007	197 203

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 735	145 513
Skattefordringar	3 585	8 226
Övriga fordringar	100 890	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	12 667
Nabo Klientmedelskonto	1 404 979	1 582 373
Borgo	968 284	821 317
Vidarefakturering	34 043	26 267
Summa	**2 566 515**	**2 596 363**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	609 509	216 171
Städning	8 296	1 939
Försäkringspremier	43 881	39 767
Bredband	785	0
Förvaltning	34 774	31 601
Inkomsträntor	1 654	0
Summa	**698 899**	**289 478**

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	1,52 %	27 406 250	27 406 250
Stadshypotek	2027-03-01	1,89 %	26 956 250	26 956 250
Stadshypotek	2028-03-01	3,63 %	23 543 750	25 493 750
Summa			**77 906 250**	**79 856 250**
Varav kortfristig del			1 950 000	2 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 156 250 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 229	614
El	19 458	19 098
Uppvärmning	50 716	53 433
Utgiftsräntor	148 391	154 290
Vatten	30 065	29 623
Löner	146 400	146 400
Sociala avgifter	54 011	54 011
Förutbetalda avgifter/hyror	622 862	612 464
Beräknat revisionsarvode	31 290	31 290
Summa	**1 175 422**	**1 101 223**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En av lokalerna är under uppsägning ev. konkurs.

Föreningen har kvarstående krav mot JM avseende fel och brister från entreprenaden, både i den egna fastigheten och i gemensamma delar tillsammans med angränsande bostadsrättsföreningar. JM har i huvudsak vidhållit sin tidigare inställning i frågorna, men åtaget sig att åtgärda vissa upptagna fel som tidigare upptagits och som återkommit. Styrelsen har därför, i samverkan med berörda föreningar, anlitat juridisk expertis för att bedöma fortsatt hantering.
Tvisten kan komma att avgöras genom skiljeförfarande i enlighet med entreprenadavtalen. Förberedelser för detta pågår, inklusive dialog med berörda försäkringsbolag.

Medlemsavgifterna höjs med 2 % from 260101.

rJhL72CyMe-rkTU7nR1MI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Göteborg

Johan Alm
Ordförande

Bertil Israelsson
Styrelseledamot

Gunilla Foltyn
Styrelseledamot

Johnny Yi
Styrelseledamot

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

Borevision Sverige AB
Susanne Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 10:51

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.05.2026 06:55

DOCUMENT ID:
rkTU7nR1Ml

ENVELOPE ID:
rJhL72CyMe-rkTU7nR1Ml

DOCUMENT NAME:
Brf Norra Nova, 769631-7374 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
a7493ed950510f4ad0eaf757d20416cc00ffe33233dfb6b
ed1d9652f73a41695f011f887a5c9f67a9d6ba8bd06469
d646bd4ce5cf46e4de0dcbc34dfefb2082c

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. BERTIL ISRAELSSON	**Signed**	**23.05.2026 07:41**	**eID**	**Swedish BankID**
bertil.israelsson44@gmail.com	Authenticated	23.05.2026 07:34	Low	IP: 78.73.26.61
2. Barbara Gunilla Foltyn	**Signed**	**23.05.2026 08:20**	**eID**	**Swedish BankID**
gunilla.foltyn@hotmail.com	Authenticated	23.05.2026 08:16	Low	IP: 81.228.130.55
3. JOHNNY YI	**Signed**	**23.05.2026 11:19**	**eID**	**Swedish BankID**
johnny.yi@volvocars.com	Authenticated	23.05.2026 11:17	Low	IP: 90.225.92.94
4. Johan Fredrik Alm	**Signed**	**24.05.2026 12:11**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@vialmkonsult.se	Authenticated	24.05.2026 11:37	Low	IP: 104.28.31.62
5. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	**Signed**	**25.05.2026 10:51**	**eID**	**Swedish BankID**
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	25.05.2026 08:56	Low	IP: 109.228.136.30

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Nova, org.nr. 769631-7374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Nova 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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.

rJ6LmnR1Mx-Bkbal73RkGg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
rJ6LmnR1Mx-Bkbal73RkGg

SEALED BY Verified RJ6LMNR1MX-BKBAI73RKGG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 10:51

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.05.2026 06:55

DOCUMENT ID:
BkbaI73RkGg

ENVELOPE ID:
rJ6LmnR1Mx-BkbaI73RkGg

DOCUMENT NAME:
RB Norra Nova 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
bfba7b3f83aa19301d6f5d3b1ba9be2b7763d0a8671e33
4cba7e2e7b3e80c70e7aa0f9ae5e8145d438548e07b68b
1374d214993b55b73a25653c6edcd2dd774d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	Signed	25.05.2026 10:51	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	25.05.2026 08:56	Low	IP: 109.228.136.30

* 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