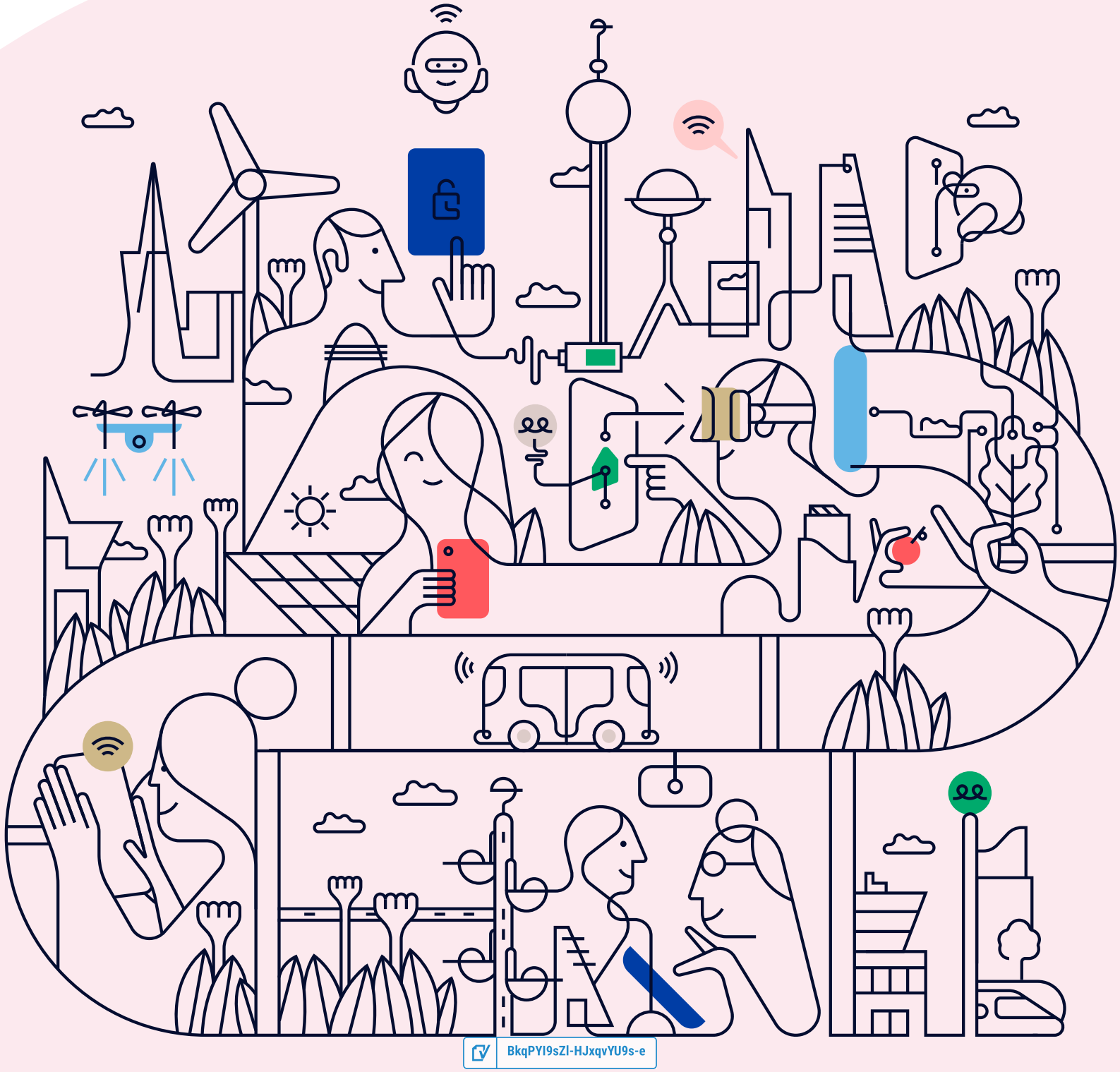
2025
Årsredovisning

Brf Nordostpassagen i Göteborg



BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordostpassagen i Göteborg

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. 8
Flerårsöversikt ..... s. 8
Upplysning vid förlust ..... s. 9
Förändringar i eget kapital ..... s. 9
Resultatdisposition ..... s. 9

Resultaträkning ..... **s. 10**

Balansräkning ..... **s. 11**

Kassaflödesanalys ..... **s. 13**

Noter ..... **s. 14**

Underskrifter ..... **s. 24**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

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.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

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 2002-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-22 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
Olivedal 5:28	2002	Göteborgs
Olivedal 5:29	2002	Göteborgs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970 och 1980.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 222 bostadsrätter om totalt 15 753 kvm och 6 lokaler om 2 282 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 997 kvm.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Styrelsens sammansättning

Simon Semelin	Ordförande
Max Carlström	Styrelseledamot
Philip Folkesson	Styrelseledamot
Erik Stööp Hedborg	Styrelseledamot
Harald Schörnig	Styrelseledamot
Joan Said	Styrelseledamot
Mattias Näzell	Styrelseledamot
Annette Linton	Suppleant
Elisabeth Sjöberg	Suppleant

Valberedning

Celia Hök Fröhlander
Sleven Sevedsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Simon Andersson	Extern revisor	Revisorsringen
Claes Brauer	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2003	Bredband - Installation bredband till samtliga lägenheter
2003-2004	Tvättstugor - Totalrenovering samtliga tvättstugor, inklusive nya maskiner
2004-2005	Terrasser - Renovering, avslutat maj 2005
2004-2007	Badrum - Renovering av samtliga badrum, klart maj 2007
2004-2011	Hissar - Nya hissar uppgångar Np 23 (2004), Np 11, 15 (2007), Np 27, 31 (2008), Np 9, 25, 29 (2010), Np 13, 17, 19 (2011)
2006	Ventilation - Installation styrsystem för ventilation lokaler 2006, i drift 2007 Belysning - Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga trapphus Värmeåtervinning - Installation utrustning för värmeåtervinning 2006, i drift 2007

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

2006-2007	Trapphus - Ommålning trapphus Np 9-19 (2006), Np 23-31 (2007)
2006-2018	Källarförråd - Inbrottsförstärkning av källardörrar
2007	Fasad - Hydrofobering av gavlar för att förhindra fasadläckage
2007-2008	Radonmätning - Resultat indikerar lägre än 200 Bq/kubikmeter
2009	Undersökning PCB i fogar - Samtliga fogar omfogade på 90-talet, fria från PCB
2011-2012	Källargångar - Installation av rörelsestyrd belysning i källargångar
2011-2013	Energideklaration - Energideklaration utförd, användning övre/nedre huset 129/125 kWh/kvm
2012	Bredband - Anslutning samtliga bostäder till ComHem, IP-telefoni, bredband och grundutbud TV ingår i avgiften
2013	Takisolering - Tilläggsisolering tak på båda fastigheterna Takrenovering - Omläggning av tak samt nya förlängda krönlister, NP 23-31
2013-2014	Fasadrenovering - Tvättning, hydrofobering inkl. intersealing, samt byte av fogar Bulleråtgärd - Byte till isolerglas mot Jungmansgatan, NP 23-31
2014	Entréer - Nya entréer inklusive dörrar och innertak
2014-2015	Uteplatser - Nya uteplatser i fasadliv Låssystem - Nytt nyckelsystem med taggar Markarbeten - Ny belysning, nya entreer, räcken, grillplatser och rabatter
2015-2016	Uteplatser Brandåtgärder - Utrymningsvägar källare och garage
2015-2018	Relining avloppsledningar
2016	Ombyggnad av lokaler till lägenheter - Två lokaler har byggts om och sålts som lägenheter
2016-2017	Säkring mot isbildning tak - Installation värmeslingor på tak för att förhindra isbildning
2017	OVK - OVK genomförd med anmärkning
2018	Garage - Installation av laddplatser för elbilar Lokaler - Nya föreningslokaler och 2 gästrum, samt 2 nya lägenheter Värme och ventilation - Översyn för att komma fram till rätt åtgärd, påbörjats 2017 Källargångar - Ommålning av ytskikt och dörrar Källarförråd - Rörelsestyrning samt förbättring av belysning Brandtätningar - Kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
2019-2020	Ventilation/OVK - Rensning av kanaler och uppdatering av fläktar Cykelrum - Upprustning befintliga cykelrum, iordningställande nytt cykelrum

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

2019-2020	Värmesystemet - Kravställning och offertförfrågan inledd
2020	Värmesystemet - Uppdatering och byte av termostater OVK - Godkänd OVK för samtliga lägenheter
2021	Bredband - Nytt avtal skrivet med Tele2 för bättre kapacitet Laddplatser garage - Installation av ytterligare 17 laddstationer
2022-2023	Avlopp - Filmning och spolning avloppsledningar
2023	OVK - Genomförd IMD - Individuell Mätning och Debitering av el, samtliga lägenheter och lokaler Laddplatser garage - Samtliga p-platser förberedda för laddare, installation laddare på drygt 100 platser
2024	Bredband - Byte switchar, installation fiber-LAN i lägenheter och lokaler som saknat Fasader - Åtgärder för att förebygga fasadläckage på vissa ställen
2024-2025	VVC - Arbete med uppdatering av VVC-ledningar i båda fastigheterna
2025	Fönster - Underhåll och renovering av fönster i båda fastigheterna Förråd - Åtgärder för förbättrad ventilation i förråd nedre källarvåningar Tvättstugor - Utbyte av tre tvättmaskiner Solceller - Genomförd installation på fastigheternas tak

Planerade underhåll

2026	VVC - Fortsatt utvärdering och arbete med uppdatering VVC-ledningar Allmänna ytor - Uppfräschning av korridorer i nedre huset
2026-2036	Hissar - modernisering av hiss Np 23, därefter fortlöpande övriga hissar

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto
Bredband, TV	Telenor
Digital signering	Scrive AB
Ekonomisk & teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städ	SBC
El, leverans	Bixia
El, mätning IMD	Nordic Propeye, fd. Rexel
Elarbeten	Olofssons EL
Entrémattor trapphus	CWS Hygiene
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme & elnät	Göteborg Energi
Hissar	Vinga Hiss
Inköp vitvaror	Svesjö AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Laddstationer elbilar	Smart Charge BRF
Låssystem	Passagegruppen, fd. Låsspecialisten
Lokaler	Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening
Målning inomhus	Krister Barking måleri, Kungälv
Nycklar	Avarn
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Tvättmaskiner	Maximal Hushållsservice
Värme & ventilation	Siemens
Vatten & avlopp	Elite rör, PS rör
Webbplats, epost & molnlagring	Remote 24

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 716447-3147, med en andel på 21.25%.

Samfälligheten förvaltar markanläggningar och garage inom området, samt dammanläggning.

Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening utgörs av gemensamhetsanläggningarna Fridhem, Johannedal samt Dammen. Vår andel av Johannedal är 40,87 %, Fridhem 0 %. Kostnadsfördelningen är 52 % på Johannedal och 48 % på Fridhem. Dammen har motsvarande fördelning. Sammantaget är alltså föreningens andel i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 21,25 %.

Föreningen är även medlem i Vegastadens Sopsugsamfällighet 716444-3272, med en andel på 12,11 %.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Nordostpassagen inledde 2025 med en stark ekonomi och en stabil kassa, vilket även gäller vid utgången av året. Under verksamhetsåret har föreningen, i likhet med föregående år, vidtagit flera åtgärder för att stärka föreningens ekonomi, både på kort och lång sikt.

Föreningens överklagan av Skatteverkets beslut avseende moms för åren 2017–2022 har slutat i bifall, vilket är mycket positivt för föreningen. Det innebär ett tillskott om cirka en miljon kronor i återbetalning. Föreningen avser under 2026 att även överklaga för åren 2023–2025, och har från och med 2026 börjat tillämpa den nya momssatsen. För föreningen innebär det cirka tre gånger högre avdragsrätt för moms genom att en omsättningsbaserad fördelningsnyckel tillämpas, i stället för en ytbaserad.

Även på lokaluthyrningssidan har betydande förändringar skett under 2025. Lokalen på Nordostpassagen 9 har sagts upp, och där planeras under 2026 uppförandet av en ny bostadsrätt om cirka 76 kvm, vilket kommer att stärka föreningens kassa. På Nordostpassagen 19 kommer hyresgästen, som bedriver yogaverksamhet, att lämna lokalen vid halvårsskiftet 2026. Styrelsen arbetar med att hitta en ny hyresgäst och har förhandlingar med en potentiell intressent.

Vidare har föreningen sagt upp två andra lokalhyresavtal för omförhandling. Det ena avtalet förväntas under våren tecknas med ny och högre bashyra, medan det andra är föremål för fortsatt dialog. Sammantaget är dessa åtgärder gynnsamma för föreningens ekonomi, genom ökade hyresintäkter.

Föreningens lån är fortsatt bundna till låga räntenivåer, med bindningstider till 2027 respektive 2029. Planenlig amortering har genomförts under året.

Under hösten 2025 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 3 %, att börja gälla från den 1 januari 2026. Det är den första avgiftshöjningen sedan januari 2023, då årsavgifterna också höjdes med 3 %.

Förändringar i avtal

Under året har följande förändringar i avtal med leverantörer skett:

MÄTNING AV ELFÖRBRUKNING. Mätning av IMD som tidigare skötts av Rexel, har övergått till Nordic Propeye. Boende och hyresgäster kan nu se sin aktuella och historiska elförbrukning i appen Home Solutions.

LÅS, NYCKLAR OCH BOKNINGSSYSTEM. Avtalet med Låsspecialisten, gällande lås, nycklar och bokning av tvättstugor och lokaler i appen Aptus, har överförts till Passagegruppen

FÖRVALTNINGSAVTAL. Med start 1 januari 2025 har teknisk förvaltning och fastighetsskötsel inklusive lokalvård övertagits av SBC. Den ekonomiska förvaltningen har fortsatt skötts av SBC.

ENTRÉMATTOR. Avtal har tecknats med CWS Hygiene om leverans och regelbundet byte av mattor vintertid, i alla entréer.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen fortsatt arbetet med olika projekt för att underhålla och förbättra våra fastigheter.

SOLCELLER. Solcellsentreprenaden har upphandlats och utförts under 2025. Vi har nu solceller monterade på våra yttertak som stärker föreningens ekonomi och utgör en del av vårt hållbarhetsarbete.

UPPRUSTNING AV FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR. Föreningens samtliga fönster har gåtts igenom och fått nya tätningslister. Bostadsrättshavare har haft optioner på tillval för förbättringar. Punkterade isolerglas har identifierats och arbete pågår även 2026 med byte av dessa rutor.

VARMVATTENCIRKULATION (VVC). Övre huset har slutförts och har nu helt kompletta nya VVC-system. Framåt väntar utvärdering av arbetet och mer utredning innan vi eventuellt går vidare med nedre huset.

UNDERHÅLLSPLAN. Helt nyupprättad underhållsplan för 50 år framåt, i SBCs planeringsverktyg Planima.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 322 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 46. Vid räkenskapsårets slut fanns det 314 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 29 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 549 157	16 474 486	15 635 496	14 861 268
Resultat efter fin. poster	-1 023 544	-1 260 986	-183 980	-3 008 969
Soliditet (%)	85	84	85	81
Yttre fond	2 096 648	2 987 698	1 889 225	1 889 225
Taxeringsvärde	422 821 000	491 266 000	491 266 000	491 266 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	623	603	573	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,5	52,1	51,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 309	2 367	2 412	3 458
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 868	1 904	1 940	2 528
Sparande / kvm totalyta, kr	279	206	235	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	68	30	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	111	133	112	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	32	29	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	233	171	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	1,38	1,73	-
Räntekänslighet (%)	3,70	3,93	4,21	-

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 742 638 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.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2025 ett resultat om –1 023 544 kr. Det negativa resultatet förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar om 5 053 512 kr. Ökningen av avskrivningarna jämfört med föregående år beror på att föreningen från och med 2025 tillämpar K3-regelverket i stället för K2. Övergången innebär komponentavskrivning, vilket medför högre redovisade avskrivningar än tidigare.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 3 883 452 kr. Föreningens betalningsförmåga är därmed fortsatt god.

Styrelsen bedömer att det negativa resultatet inte innebär några försämrade möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	163 538 598	-	863 274	164 401 872
Upplåtelseavgifter	125 769 908	-	3 046 726	128 816 634
Fond, yttre underhåll	2 987 698	-1 359 050	468 000	2 096 648
Balanserat resultat	-82 691 784	98 064	-468 000	-83 061 719
Årets resultat	-1 260 986	1 260 986	-1 023 544	-1 023 544
Eget kapital	**208 343 434**	**0**	**2 886 456**	**211 229 890**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-82 593 719
Årets resultat	-1 023 544
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-468 000
Totalt	**-84 085 263**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 096 648
Balanseras i ny räkning	**-81 988 615**

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

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 549 157	16 474 486
Övriga rörelseintäkter	3	1 559 460	283 020
Summa rörelseintäkter		**19 108 617**	**16 757 506**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 356 447	-12 903 339
Övriga externa kostnader	9	-1 069 960	-1 037 392
Personalkostnader	10	-368 646	-326 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 053 512	-3 617 983
Övriga rörelsekostnader		-125 541	0
Summa rörelsekostnader		**-19 974 105**	**-17 885 121**
RÖRELSERESULTAT		**-865 489**	**-1 127 615**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		307 596	343 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-465 651	-476 444
Summa finansiella poster		**-158 055**	**-133 371**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 023 544**	**-1 260 986**
ÅRETS RESULTAT		**-1 023 544**	**-1 260 986**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	216 580 840	221 473 732
Markanläggningar	13	399 071	443 819
Maskiner och inventarier	14	811 124	926 996
Pågående projekt	15	2 818 846	111 347
Summa materiella anläggningstillgångar		**220 609 881**	**222 955 894**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 000**	**6 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**220 615 881**	**222 961 894**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		137 195	76 039
Övriga fordringar	17	14 436 531	12 625 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 041 046	1 055 665
Summa kortfristiga fordringar		**15 614 772**	**13 756 829**
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 259 883	10 002 262
Summa kassa och bank		**13 259 883**	**10 002 262**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**28 874 654**	**23 759 091**
SUMMA TILLGÅNGAR		**249 490 535**	**246 720 985**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 855 234	291 945 234
Fond för yttre underhåll		2 096 648	2 987 698
Kapitaltillskott		-2 636 729	-2 636 729
Summa bundet eget kapital		**295 315 154**	**292 296 204**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-83 061 719	-82 691 784
Årets resultat		-1 023 544	-1 260 986
Summa ansamlad förlust		**-84 085 263**	**-83 952 769**
SUMMA EGET KAPITAL		**211 229 890**	**208 343 434**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	32 962 500	33 612 500
Summa långfristiga skulder		**32 962 500**	**33 612 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	650 000	650 000
Leverantörsskulder		1 581 388	1 133 004
Skatteskulder		11 792	43 641
Övriga kortfristiga skulder		571 436	548 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 483 528	2 389 469
Summa kortfristiga skulder		**5 298 145**	**4 765 051**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**249 490 535**	**246 720 985**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-865 489**	**-1 127 615**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 053 512	3 617 983
	4 188 023	**2 490 368**
Erhållen ränta	315 579	311 882
Erlagd ränta	-465 711	-476 504
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 037 891**	**2 325 746**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-687 593	-270 823
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	533 154	949 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 883 452**	**3 004 681**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 707 499	-111 347
Avyttring av finansiella tillgångar	0	30 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 707 499**	**-80 394**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 910 000	0
Amortering av lån	-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**3 260 000**	**-650 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**4 435 953**	**2 274 288**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**12 638 020**	**10 363 732**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**17 073 972**	**12 638 020**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordostpassagen i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,19 %
Yttertak	7,76 %
Fasader	3,88 %
Balkonger	2,59 %
Fönster	2,59 %
Stamledningar VA	3,88 %
Stamledningar Värme	2,59 %
Styr & övervakning	5,17 %
Ventilation	3,88 %
El	3,88 %
Hissar	11,08 %
Markanläggningar	5,00 - 5,26 %
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.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

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. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 337 248	8 305 570
Hyresintäkter bostäder	1 576 098	1 595 340
Hyresintäkter lokaler	1 131 437	1 147 638
Hyresintäkter lokaler, moms	2 130 603	2 044 732
Hyresintäkter garage	1 331 157	1 310 007
Hyresintäkter garage, moms	1 174 709	985 800
Hyresintäkter p-plats	15 664	2 100
Hyresintäkter förråd	52 547	33 952
Hyresintäkter förråd, moms	433	3 897
Hyresintäkter övr objekt	0	9 900
Deb. fastighetsskatt	45 918	50 700
Deb. fastighetsskatt, moms	17 549	15 956
Hyror reklamplats/antennplats	61 764	60 808
Hyres- och avgiftsrabatt	0	-39 660
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-4 476	0
El	650	0
El, moms	977 275	553 373
Elintäkter laddstolpe	28 200	25 050
Elintäkter laddstolpe moms	215 579	122 547
Gemensamhetslokal	6 250	2 200
Övriga intäkter	25 699	10 800
Administration	13 150	0
Nycklar/lås vidarefakturering	375	0
Övernattnings-/gästlägenhet	151 582	109 100
Påminnelseavgift	2 820	1 980
Dröjsmålsränta	0	508
Pantsättningsavgift	27 033	18 336
Överlåtelseavgift	48 214	28 420
Administrativ avgift, moms	1 323	392
Administrativ avgift	9 555	6 076
Andrahandsuthyrning	48 755	56 333
Vidarefakturerade kostnader	122 045	7 615
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	5 025
Öres- och kronutjämning	1	-9
Summa	**17 549 157**	**16 474 486**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 149	1 720
Försäkringsersättning	301 906	281 300
Återvunnen moms	1 255 405	0
Summa	**1 559 460**	**283 020**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	346 072	401 758
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 276	0
Städning enligt avtal	272 180	246 129
Städning utöver avtal	5 672	39 399
Besiktningar	41 812	9 184
Hissbesiktning	54 965	18 597
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	73 895	0
Brandskydd	221 269	19 984
Bevakning	0	375
Gårdkostnader	623	7 008
Gemensamma utrymmen	1 249	0
Serviceavtal	185 559	163 264
Serviceavtal, hissar	28 756	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 002	0
Förbrukningsmaterial	20 236	5 906
Summa	**1 285 568**	**911 603**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 098	0
Hyreslägenheter	28 210	2 280
Bostadsrättslägenheter	13 597	0
Tvättstuga	215 748	14 873
Trapphus/port/entr	40 075	-14 035
Källarutrymmen	0	9 604
Sophantering/återvinning	34 179	36 125
Dörrar och lås/porttele	48 162	161 188
Övernattn./gästlägenhet	1 733	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 457	0
VVS	126 046	136 492
Värmeanläggning/undercentral	0	5 850
Ventilation	235 904	513 935
Elinstallationer	76 505	42 297
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 753	0
Hissar	119 262	249 495
Fasader	43 979	0
Fönster	12 562	0
Mark/gård/utemiljö	7 486	2 490
Garage/parkering	6 243	36 947
Vattenskada	514 249	951 759
Skador/klotter/skadegörelse	30 663	2 775
Summa	**1 571 910**	**2 152 075**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	76 394
Gemensamma utrymmen	0	35 259
VVS	201 259	638 209
Ventilation	0	13 178
Elinstallationer	0	246 644
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 129
Fasader	0	29 742
Fönster	2 461 122	314 494
Balkonger/altaner	4 311	0
Summa	**2 666 691**	**1 359 050**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 198 128	1 221 234
Uppvärmning	1 997 137	2 401 056
Vatten	596 168	571 742
Sophämtning/renhållning	1 054 535	497 451
Grovsopor	30 664	15 255
Summa	**4 876 632**	**4 706 737**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	236 194	95 900
Markhyra/vägavgift/avgälder	52 224	38 559
Kabel-TV	222 291	264 562
Bredband	253 252	137 116
Samfällighetsavgifter	1 603 163	2 655 727
Fastighetsskatt	588 522	582 010
Summa	**2 955 646**	**3 773 874**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	115 052	18 470
Juridiska åtgärder	51 391	89 036
Inkassokostnader	8 610	9 244
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	16 050
Revisionsarvoden extern revisor	46 554	89 090
Styrelseomkostnader	9 528	7 550
Fritids och trivselkostnader	5 051	15 341
Föreningskostnader	29 432	5 182
Studieverksamhet	0	9 641
Förvaltningsarvode enl avtal	396 206	275 521
Överlåtelsekostnad	40 737	37 151
Pantsättningskostnad	26 762	18 859
Övriga förvaltningsarvoden	79 473	0
Korttidsinventarier	856	0
Administration	73 385	27 267
Konsultkostnader	169 662	418 989
Vidarefakturerade kostnader	1 712	0
Bostadsrätterna Sverige	10 650	0
Föreningsavgifter	4 898	0
Summa	**1 069 960**	**1 037 392**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 000	257 850
Arbetsgivaravgifter	74 646	68 558
Summa	**368 646**	**326 408**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	465 651	476 442
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	**465 651**	**476 444**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 871 708	272 871 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**272 871 708**	**272 871 708**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-51 397 976	-47 940 613
Årets avskrivning	-4 892 892	-3 457 363
Utgående ackumulerad avskrivning	**-56 290 868**	**-51 397 976**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**216 580 840**	**221 473 732**
I utgående restvärde ingår mark med	*43 737 724*	*43 737 724*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	233 389 000	223 065 000
Taxeringsvärde mark	189 432 000	268 201 000
Summa	**422 821 000**	**491 266 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	891 204	891 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**891 204**	**891 204**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-447 385	-402 637
Årets avskrivning	-44 748	-44 748
Utgående ackumulerad avskrivning	**-492 133**	**-447 385**
Utgående restvärde enligt plan	399 071	443 819

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 402 792	1 402 792
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 402 792**	**1 402 792**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-475 796	-359 924
Årets avskrivning	-115 872	-115 872
Utgående ackumulerad avskrivning	**-591 668**	**-475 796**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**811 124**	**926 996**

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	111 347	0
Årets investeringar	2 707 499	111 347
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	**2 818 846**	**111 347**

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	**6 000**	**6 000**

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 115	29 946
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	10 321 039	9 690 246
Övriga kortfristiga fordringar	224 287	269 176
Transaktionskonto	2 315 025	2 187 465
Borgo räntekonto	1 499 065	448 292
Summa	**14 436 531**	**12 625 125**

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	768 672	769 998
Förutbet försäkr premier	142 712	134 259
Förutbet kabel-TV	0	55 572
Förutbet bredband	0	63 313
Upplupna intäkter	108 137	3 015
Upplupna ränteintäkter	21 525	29 508
Summa	**1 041 046**	**1 055 665**

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-03-17	1,66 %	15 612 500	16 262 500
Nordea	2029-09-19	1,11 %	18 000 000	18 000 000
Summa			**33 612 500**	**34 262 500**
Varav kortfristig del			650 000	650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 362 500 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	56 760	4 135
Uppl kostn el	126 501	140 884
Uppl kostnad Värme	244 995	274 264
Uppl kostnad Extern revisor	45 000	45 000
Uppl kostn räntor	44 175	44 235
Uppl kostn vatten	50 850	66 077
Uppl kostnad Sophämtning	1 613	6 293
Uppl kostnad arvoden	117 552	102 626
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 935	32 245
Förutbet hyror/avgifter	1 759 147	1 673 710
Summa	**2 483 528**	**2 389 469**

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Göteborg

Erik Stööp Hedborg
Styrelseledamot

Harald Schörnig
Styrelseledamot

Joan Said
Styrelseledamot

Mattias Näzell
Styrelseledamot

Max Carlström
Styrelseledamot

Philip Folkesson
Styrelseledamot

Simon Semelin
Ordförande

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

Claes Brauer
Internrevisor

Revisorsringen
Simon Andersson
Extern revisor

BkqPYI9sZI-HJxqvYU9s-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 08:06

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 01.04.2026 10:37

DOCUMENT ID:
HJxqvYU9s-e

ENVELOPE ID:
BkqPYI9sZl-HJxqvYU9s-e

DOCUMENT NAME:
Brf Nordostpassagen i Göteborg, 769608-2911 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
26 pages

SHA-512:
a66ff85a8fe9c7ffb3e787cbea7d7f67c7f31769e80ee2d66dd9685e9f62c833049261ab66ecbad0d2372f4bccd0258590a7e4d0353269d1444f68a88aa3536c

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. **Carl-Johan Philip Folkesson**	**Signed**	**01.04.2026 10:53**	**eID**	**Swedish BankID**
philip@brfnordostpassagen.se	Authenticated	01.04.2026 10:52	Low	IP: 94.191.152.26
2. **Simon Olof Semelin**	**Signed**	**01.04.2026 11:11**	**eID**	**Swedish BankID**
simon@brfnordostpassagen.se	Authenticated	01.04.2026 11:11	Low	IP: 92.32.71.178
3. **JOAN SAID**	**Signed**	**01.04.2026 11:19**	**eID**	**Swedish BankID**
joan@brfnordostpassagen.se	Authenticated	01.04.2026 11:13	Low	IP: 170.102.114.18
4. **ERIK GUSTAV STÖÖP HEDBORG**	**Signed**	**01.04.2026 11:23**	**eID**	**Swedish BankID**
erik@brfnordostpassagen.se	Authenticated	01.04.2026 11:23	Low	IP: 217.213.143.20
5. **HARALD SCHÖRNIG**	**Signed**	**01.04.2026 11:30**	**eID**	**Swedish BankID**
harald@brfnordostpassagen.se	Authenticated	01.04.2026 11:29	Low	IP: 98.128.166.62
6. **MAX CARLSTRÖM**	**Signed**	**01.04.2026 13:26**	**eID**	**Swedish BankID**
max@brfnordostpassagen.se	Authenticated	01.04.2026 13:25	Low	IP: 83.191.99.143
7. **Mattias Björn Näzell**	**Signed**	**01.04.2026 16:12**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias@brfnordostpassagen.se	Authenticated	01.04.2026 16:11	Low	IP: 83.191.108.84
8. **CLAES BRAUER**	**Signed**	**01.04.2026 16:29**	**eID**	**Swedish BankID**
brauer@hotmail.se	Authenticated	01.04.2026 16:28	Low	IP: 92.32.76.52

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. Hans Bo Mikael Simon Andersson	**Signed**	**02.04.2026 08:06**	**eID**	**Swedish BankID**
simon@revisorsringen.se	Authenticated	02.04.2026 08:06	Low	IP: 94.234.94.34

* 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

Brf Nordostpassagen

Organisationsnummer 769608-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordostpassagen 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 31 december 2025 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.

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 revisions-bevisen, 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.

S19wtU9sWg-HyoPFLqibx

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 Brf Nordostpassagen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

_____
Simon Andersson
Revisor

SEALED BY Verified S19WTU9SWG-HYOPFLQIBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 01.04.2026 10:37

DOCUMENT ID:
HyoPFLqibx

ENVELOPE ID:
S19wtU9sWg-HyoPFLqibx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Nordostpassagen 2025 - Vår.pdf
2 pages

SHA-512:
e609121bff06b3984e8a6d5379b3b15b89a67b19721d91894b1f37639554e16714064f0d41acca311bc3aa93ebb616de08f8cda9d2623006b1fcfea26cb228c7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES BRAUER	Signed	01.04.2026 16:29	eID	Swedish BankID
brauer@hotmail.se	Authenticated	01.04.2026 16:29	Low	IP: 92.32.76.52
2. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	02.04.2026 08:07	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	02.04.2026 08:06	Low	IP: 94.234.94.34

* 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