

Årsredovisning

för

Brf Nordosten

769611-5760

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Nordosten får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket. Nya stadgar är antagna på två stämmor under 2025 och kommer att registreras på Bolagsverket under 2026.

Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Extrastämma hölls 2025-05-08 då första beslut togs om att anta nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. Andra beslut togs om att anta nya stadgar.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Jonasson	Ordförande
Bodil Liedman	Ledamot
Ulla Berg	Ledamot
Per Helm	Ledamot
Lena Håkansson	Ledamot
Ylva Rossing	Suppleant
Nina Carlsson	Suppleant, avgått under 2025
Mikael Pousette	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Ulla Berg, Per Helm, Lena Håkansson, Ylva Rossing samt Mikael Pousette.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Annette Jonasson

Revisor

Förenade Revisorer i Göteborg KB

Per Gillmert

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:24	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 3 stycken flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1967-1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 468 kvadratmeter, varav 14 780 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 688 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter vid årets slut 207 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Under 2025 har en lägenhet tillkommit och upplåtits genom nyproduktion och en lägenhet ombildats från hyresrätt till bostadsrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Lägenhetshotell Slottskogens vandrarhem	357 kvm
Lager	109 kvm
Kontor/lager	52 kvm
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm

Föreningen är momsregistrerad avseende försäljning av laddstolpsel och frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Göteborgs Universitet har sagt upp sitt hyresavtal med oss.

Delägarskap i samfällighetsföreningar

Föreningens andel i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening är 38,61%. Samfälligheten förvaltar mark och garageytor.

Föreningens andel i Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening är 11,48 %. Samfälligheten förvaltar den gemensamma sopsugsanläggningen.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till och med 2047. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Utfört underhåll under 2025

Slutfört ombyggnation av föreningslokalen på Nordostpassagen 33 till en lägenhet.

Påbörjat nybyggnation av lokalyta till tre lägenheter samt en styrelselokal på Vegagatan 9.

Förvaltning

Internetleverantör	Ownit / Tele2
Fastighetsskötsel, tekn.förvaltning och städning	Optimal Service Väst AB
Akuta åtgärder på jourtid	Låsinvest
Service hissar	Motum Hiss
Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs Energi / Din El

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	323
Antal medlemmar vid årets slut	329

Under verksamhetsåret har 30 (23) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Två lägenheter har nyupplåtits, en nyproduktion och en ombildad lägenhet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:

- årsavgift (som inkluderar värme, vatten, kabel-TV, bredband)

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	16 275	16 179	16 031	15 963
Resultat efter finansiella poster (tkr)	369	-3 413	-410	-1 627
Resultat efter påverkan fond (tkr)	-3 631	-5 437	-4 410	-1 137
Soliditet (%)	62,9	61,1	61,0	58,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	758	752	738	747
Årsavgifternas andel av total intäkt (%)*	57	60	61	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	10 366	10 671	11 050	11 739
Skuldsättning kr/kvm*	8 254	7 464	8 770	0
Sparande kr/kvm*	120	60	148	0
Räntekänslighet (%)*	14	14	15	0
Energikostnad kr/kvm*	184	167	170	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	208 059 507	57 547 265	16 281 668	-48 414 692	-3 413 056	230 060 692
Nyupplåtelse av lägenhet	2 511 674	4 988 326				7 500 000
Avs. fond enl stadgar			4 000 000	-4 000 000		0
Ianspråktagande fond			-1 976 000	1 976 000		0
Balanseras i ny räkning				-3 413 056	3 413 056	0
Årets resultat					369 203	369 203
Belopp vid årets utgång	210 571 181	62 535 591	18 305 668	-53 851 748	369 203	237 929 895

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-53 851 747
årets vinst	369 203
	-53 482 544
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	4 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-57 482 544
	-53 482 544

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 275 163	16 179 194
Övriga rörelseintäkter	3	1 230 468	329 062
Summa rörelseintäkter		17 505 631	16 508 255
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-10 627 986	-13 667 051
Övriga externa kostnader	5	-843 924	-577 682
Personalkostnader		-284 244	-307 644
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 585 297	-2 562 528
Summa rörelsekostnader		-14 341 452	-17 114 905
Rörelseresultat		3 164 179	-606 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144 793	240 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 939 769	-3 046 783
Summa finansiella poster		-2 794 976	-2 806 406
Resultat efter finansiella poster		369 203	-3 413 056
Resultat före skatt		369 203	-3 413 056
Årets resultat		369 203	-3 413 056

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 11	355 691 000	356 086 985
Pågående nyanläggningar	7	4 271 374	994 918
Summa materiella anläggningstillgångar		359 962 374	357 081 903

Summa anläggningstillgångar

359 962 374

357 081 903

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 715	52 808
Övriga fordringar	8	8 686 675	7 623 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 032 729	1 074 290
Summa kortfristiga fordringar		9 740 119	8 750 839

Kassa och bank

Kassa och bank		8 383 152	9 067 223
Summa kassa och bank		8 383 152	9 067 223

Summa omsättningstillgångar

18 123 271

17 818 062

SUMMA TILLGÅNGAR

378 085 645

374 899 965

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 106 772	265 606 772
Fond för yttre underhåll	9	18 305 668	16 281 668
Summa bundet eget kapital		291 412 440	281 888 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-53 851 747	-48 414 692
Årets resultat		369 203	-3 413 056
Summa fritt eget kapital		-53 482 544	-51 827 748
Summa eget kapital		237 929 896	230 060 692
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	35 000 000	101 477 175
Summa långfristiga skulder		35 000 000	101 477 175
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	100 927 175	38 450 000
Leverantörsskulder		1 511 728	1 377 492
Skatteskulder		0	42 296
Övriga skulder		50 168	83 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 666 678	3 409 072
Summa kortfristiga skulder		105 155 749	43 362 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 085 645	374 899 965

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelsresultat	3 164 179	-606 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 585 297	2 562 528
Erhållen ränta	146 913	296 747
Betald ränta	-2 983 139	-2 963 231

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 913 250 -710 606

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	32 093	-34 830
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 023 493	6 219 106
Förändring av leverantörsskulder	134 236	405 072
Förändring av kortfristiga skulder	-774 389	819 849

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 281 697 6 698 591

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 465 768	-994 918
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	7 500 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

2 034 232 -994 918

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-4 000 000	-6 000 000
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 000 000 -6 000 000

Årets kassaflöde

-684 071 -296 327

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 9 067 223 9 363 551

Likvida medel vid årets slut

8 383 152 9 067 224

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden till styrelsen betalas ut i enlighet med beslut på stämma.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr/lgh, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	Linjär plan 1 %	Slutår 2113
Förbättringar	Linjär plan 1 %	Slutår 2113
Lägenheter	Linjär plan 1,04 %	Slutår 2113-2114
Tvättstuga lokalanp.	Linjär plan 20 %	Avskrivet
Laddstolpar	Linjär plan 10 %	Slutår 2029
Laddstolpar	Linjär plan 10 %	Slutår 2032

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 937 736	9 854 928
Hyror bostäder	2 062 976	2 028 615
Hyror lokaler	3 010 492	3 064 119
Hyror garage och parkeringsplatser	1 263 959	1 231 532
	16 275 163	16 179 194

*El laddstolpar är flyttade från nettoomsättning till övriga rörelseintäkter

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsuthyrning	76 957	70 194
Påminnelseavgifter	5 440	6 100
Försäkringsersättningar	0	66 602
Elförbrukning laddstolpar	171 228	143 253
Omprövning moms och fastighetsskatt	976 803	0
Övriga rörelseintäkter	40	42 913
	1 230 468	329 062

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel/städning	1 756 358	1 902 329
Serviceavtal	123 815	126 841
Löpande underhåll	2 215 427	2 194 870
Planerat underhåll	0	1 976 481
El	589 889	523 084
Värme	1 769 003	1 903 924
Vatten	782 460	699 876
Avfallshantering	38 226	43 583
Försäkring	258 799	225 893
Samfällighetsavgift	2 177 849	2 908 797
Kabel-TV/bredband	426 377	440 700
Fastighetsskatt/avgift	489 784	676 237
Brandskydd / Övrig tillsyn	0	44 437
	10 627 987	13 667 052

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tele-och datakommunikation	2 142	10 193
Föreningskostnader	13 483	13 755
Revisionsarvode	33 415	32 050
Ekonomisk förvaltning	302 634	291 665
Förvaltningsarvode övrigt	46 904	19 215
Administration	41 579	19 709
Konsultarvode	0	5 938
Medlemsavgifter	15 048	16 709
Juridiska åtgärder	147 901	110 833
Kostnad för nyupplåtelse	218 461	0
Övriga externa kostnader	22 357	57 614
	843 924	577 681

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 225 197	388 225 197
Årets anskaffningar	1 194 394	0
Omklassificeringar	994 918	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 414 509	388 225 197
Ingående avskrivningar	-32 138 212	-29 575 684
Årets avskrivningar	-2 585 297	-2 562 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 723 509	-32 138 212
Utgående redovisat värde	355 691 000	356 086 985
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	201 856 000	191 604 000
Taxeringsvärde mark	173 160 000	246 001 000
	375 016 000	437 605 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	365 000 000	417 000 000
Taxeringsvärde lokaler	10 016 000	20 605 000
	375 016 000	437 605 000

I samband med ny fastighetstaxering har den samfällda parkeringen justerats bort från taxeringsuppgifterna.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	994 918	0
Byggnation nya lägenheter	4 271 374	994 918
Omklassificeringar	-994 918	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 271 374	994 918
Utgående redovisat värde	4 271 374	994 918

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto/fordran	373 428	4 397
Fordran Fridhem-Johannedal	8 049 128	7 465 656
Fordran Vega sopsug	258 682	153 688
Andra kortfristiga fordringar	5 437	0
	8 686 675	7 623 741

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	16 281 668	12 906 668
Avsättning enligt beslut på årsstämma	4 000 000	4 000 000
Ianspråktagande enligt beslut på årsstämma	-1 976 000	-625 000
	18 305 668	16 281 668

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Swedbank Hypotek AB	0,860	2026-09-25	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	2,601	2027-12-22	0		15 000 000
Stadshypotek AB	3,930	2027-04-30	20 000 000		20 000 000
Stadshypotek AB	2,560	2026-01-02	8 000 000	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	0,241	2026-03-30	30 450 000		15 450 000
Stadshypotek AB	3,690	2026-03-30	18 000 000		18 000 000
Stadshypotek AB	2,540	2026-09-30	28 027 175		28 027 175
			139 927 175	4 000 000	135 927 175
Planenlig amortering 2-5 år	0				

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Den del av långfristig skuld som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 135 927 175 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000
	207 000 000	207 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tre nybyggda lägenheter såldes på Vegagatan 9.

En ny styrelselokal har byggts.

Föreningen har haft vattenskador som de inväntar försäkringsersättning för.

Föreningen har ansökt om bidrag för ytterligare 20 laddplatser.

Under nästkommande verksamhetsår byter föreningen regelverk till K3 (BFNAR 2012:1)

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bodil Liedman

Ulla Berg

Per Helm

Lena Håkansson

Mats Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Förenade Revisorer i Göteborg KB

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nordosten
Org.nr. 769611-5760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordosten för år 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 Standard 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 upphöra med 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. Risker 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 Brf Nordosten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Ulla Berg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-15 17:14:32 GMT+02:00
Transaktions-ID: d23b9e7d7904498f8080ee4e3f65acc1

Underskrift 2

Namn: Mats Jonasson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-15 18:15:26 GMT+02:00
Transaktions-ID: aa6e52ba785a4d72830e73ab83b20742

Underskrift 3

Namn: Per Helm
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-16 06:50:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: df84f5174f5e486895e72e4a717e4c81

Underskrift 4

Namn: Bodil Liedman
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-17 10:38:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 89c6647313244858aec363b6860679bb

Underskrift 5

Namn: Lena Håkansson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-18 09:54:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5bba51e28cdf4da6848bce9480e2e31f

Underskrift 6

Namn: Per Gillmert
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-18 09:57:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6a72e6f5d80b4259a57237b750769141