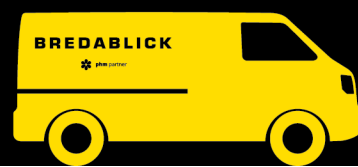


# Brf Södra Nova

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Brf Södra Nova

Org.nr: 769631-7234

## Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Nova, 769631-7234, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har andelar i nedan gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	<b>Ändamål</b>
Krokslätt Ga:18	Garageport, ramp, köryta, avdunstningsränna, brandskyddsportar, värmeslinga, sopsugsanläggning, brandlarm och belysning till gemensam köryta
Krokslätt Ga:19	Parkeringsgarage
Krokslätt Ga:23	Garageanläggning, gård, el och belysning, dagvattenanläggningar och återvinning
Krokslätt Ga:25	Lounge och styrelserum
Krokslätt Ga:26	Dagvattenledning och fördröjningsmagasin

Föreningen är registrerad för moms.

<b>Styrelse</b>		<b>Vald t.o.m. föreningsstämman</b>
Ordförande	Erik Edlund	2026
Ledamot	Maria Granath	2026
Ledamot	Charlotta Sjursen	2026
Ledamot	Oscar Lisnell	2026
Ledamot	Samuel Andersson	2026
Suppleant	Björn Fredholm	2026
Suppleant	Alvar Almstedt	2026
Suppleant	Elvin Alcevska	2026

#### **Revisor**

Extern revisor	Susanne Andersson BoRevision i Sverige AB
----------------	--

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 33:10 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 63 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Mölndalsvägen 89 A-E .

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler, 30 garage, 2 mc-platser och 2 cykelförråd med hyresrätt. Av föreningens 30 garageplatser har 12 garageplatser laddmöjlighet.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15	27	13	4	4

Total tomtarea:	920	kvm
Total bostadsarea:	3 821	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 821	kvm
Total lokalarea:	322	kvm

### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Alcom AB	70	36 månader	2028-01-02
Maison Caillard Boulangeri & Pâtisserie AB	171	36 månader	2028-06-01
Jeanhelen AB	81	36 månader	2026-10-10

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-21.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa t.o.m. 2027-03-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband, tv och streaming	Telia
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi Din El
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Mätning vatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Säkerhetsavtal	Monitor Larm & Bevakning i Göteborg
Fastighetsstyrning	Kiona
Serviceavtal driftövervakning	KTC Control
Serviceavtal hissar	KONE
Serviceavtal ventilation	Gunnar Karlsen
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 201 996 kr och planerat underhåll för 202 279 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 4 till resultaträkningen avser ventilationsrengöring och injustering av ventilation, lackering och montering av brytskydd samt byte av nödtelefoner i hissar.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Riksbyggen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 366 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 330 kr per kvm. Inga större underhållsåtgärder ligger planerade de närmsta åren per datum för årsredovisningens avlämnande.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 12 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 107 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 103 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då avgiften höjdes med 5 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2026-01-01.

I grundårsavgiften ingår värme, kallvatten samt bostadsrättstillägg.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter en avgift för kollektivt bredband, tv och streaming som under 2025 uppgick till 220 kr/månad. Avseende 2026 har avgiften för kollektivt bredband, tv och streaming sänkts till 183 kr/månad fr.o.m. 2026-01-01 till följd av att det kollektiva avtalet omförhandlats.

Föreningen har avläsning av varmvatten, vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 942	4 692	4 183	3 954
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 541	118	19	28
Förändring av underhållsfond, tkr	1 164	1 311	1 366	145
Resultat efter fondförändringar exkl avskrivningar, tkr	-467	45	-109	1 122
Sparande, kr/kvm	217	341	303	306
Soliditet (%)	80	80	79	79
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	941	882	768	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	72	70	70
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	852	811	705	656
Driftskostnad, kr/kvm	436	402	325	371
Energikostnad, kr/kvm	138	132	114	121
Ränta, kr/kvm	391	303	282	194
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	330	330	330	35
Skuldsättning, kr/kvm	12 795	12 988	13 207	13 443
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 873	14 083	14 320	14 576
Räntekänslighet (%)	14.74	15.97	18.64	20.18
Snittränta (%)	3.06	2.34	2.14	1.43

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på -541 063 kr. Resultatet belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 1 238 243 kr samt kostnad för planerat underhåll på 202 279 kr. Vänds dessa kostnadsposter tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat på 899 459 kr från den löpande driften. Då resultatet inte täcker det långsiktiga underhållsbehovet enligt antagen underhållsplan har föreningen valt att höja årsavgiften fr.o.m. 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	130 168 000	86 767 000	3 242 683	- 2 503 314	118 216
Disposition enligt föreningsstämma				118 216	-118 216
Avsättning till underhållsfond			1 366 000	-1 366 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-202 279	202 279	
Årets resultat					- 541 063
<b>Vid årets slut</b>	<b>130 168 000</b>	<b>86 767 000</b>	<b>4 406 404</b>	<b>- 3 548 819</b>	<b>- 541 063</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 385 098
Årets resultat före fondändring	- 541 063
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 366 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	202 279
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 4 089 882</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 089 882
<b>Totalt</b>	<b>- 4 089 882</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 429 278

4 264 086

Övriga rörelseintäkter

3

513 183

428 215

### Summa rörelseintäkter

**4 942 461**

**4 692 301**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 209 439

-1 832 414

Övriga kostnader

5

-248 053

-226 597

Personalkostnader

6

-178 796

-79 885

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 238 243

-1 238 243

### Summa rörelsekostnader

**-3 874 531**

**-3 377 139**

## RÖRELSERESULTAT

**1 067 930**

**1 315 162**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

10 800

60 068

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 619 793

-1 257 014

### Summa finansiella poster

**-1 608 993**

**-1 196 946**

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-541 063**

**118 216**

## RESULTAT FÖRE SKATT

**-541 063**

**118 216**

## ÅRETS RESULTAT

**-541 063**

**118 216**



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	8, 9	268 267 818	269 506 061	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>268 267 818</b>	<b>269 506 061</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>268 267 818</b>				<b>269 506 061</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		3 740	5 507	
Övriga fordringar		94 504	83 835	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	344 791	209 314	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>443 035</b>	<b>298 656</b>	
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank	11	2 641 100	2 951 096	
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 641 100</b>	<b>2 951 096</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>3 084 135</b>				<b>3 249 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>				
<b>271 351 953</b>				<b>272 755 813</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		130 168 000	130 168 000
Upplåtelseavgifter		86 767 000	86 767 000
Underhållsfond		4 406 404	3 242 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>221 341 404</b>	<b>220 177 683</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 548 819	-2 503 314
Årets resultat		-541 063	118 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 089 882</b>	<b>-2 385 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>217 251 522</b>	<b>217 792 585</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	53 010 000	53 810 000
Leverantörsskulder		266 883	354 099
Skatteskulder		23 438	68 149
Övriga skulder		15 627	27 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	784 483	703 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 100 431</b>	<b>54 963 228</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>54 100 431</b>	<b>54 963 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>271 351 953</b>	<b>272 755 813</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 069 384	1 315 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 238 243	1 238 243
<b>Summa</b>		<b>2 307 627</b>	<b>2 553 405</b>
Erhållen ränta		10 800	60 068
Erlagd ränta		-1 619 793	-1 257 014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>698 634</b>	<b>1 356 459</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-145 833	-89 872
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-62 797	-1 199 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>490 004</b>	<b>67 516</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		35 440 000	17 870 000
Amortering av låneskulder		-36 240 000	-18 775 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-800 000</b>	<b>-905 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-309 996</b>	<b>-837 484</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 951 096</b>	<b>3 788 580</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 641 100</b>	<b>2 951 096</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 253 596	3 098 426
Hyror lokaler	771 048	759 084
Hyror p-platser/garage	402 954	404 901
Hyror cykelförråd	1 680	1 675
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>4 429 278</b>	<b>4 264 086</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	34 737	34 746
Bredband, tv och streaming	166 320	166 320
Varmvatten *	176 578	105 220
El, laddplatser	21 217	19 516
Debiterad fastighetsskatt	67 886	62 896
Överlåtelseavgifter	16 022	14 090
Övriga intäkter **	30 423	25 427
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>513 183</b>	<b>428 215</b>

\* Intäkt 2025 inkluderar 17 månader varmvattenförbrukning (augusti 2024 t.o.m. december 2025).

\*\* Intäkt 2025 inkluderar 15 428 kr avseende historiska moms rättelser enligt omsättningsbaserad beräkningsgrund.

## Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	160 375	132 396
Uppvärmning	234 998	264 137
Vatten och avlopp	175 205	150 415
Avfallshantering	1 454	2 868
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	52 555
Teknisk förvaltning	220 030	235 773
Serviceavtal	186 005	188 249
Besiktningkostnader	22 092	7 447
Systematiskt brandskyddsarbete	38 002	46 413
Snöröjning	5 051	0
Bevakningskostnader	53 043	52 312
Övriga utgifter för köpta tjänster *	19 700	2 376
Kommunikationskostnader	157 214	166 314
Försäkringar **	77 650	49 203
Samfälligheter ***	350 906	252 710
Förbrukningsmaterial	1 550	209
Fastighetsskatt ****	101 890	62 900
	<b>1 805 164</b>	<b>1 666 276</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	8 511	37 632
Huskropp, balkonger	1 186	0
Dörrar/portar/lås	35 744	31 298
VA & sanitet	17 537	4 388
Värme	20 527	4 723
Ventilation	108 270	0
Tele/TV/porttelefon	4 002	0
Hiss	2 944	15 512
Övriga installationer	0	7 229
Övrigt	0	1 188
Vattenskador	3 276	6 488
Klottersanering	0	2 680
	<b>201 996</b>	<b>111 138</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Dörrar/portar/lås	56 535	0
Ventilation	108 244	55 000
Hiss	37 500	0
	<b>202 279</b>	<b>55 000</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>2 209 439</b>	<b>1 832 414</b>

\* Kostnad 2025 inkluderar 17 844 kr avseende installation av mjukvara för fastighetsstyrning.

\*\* Tillkommande kostnad för utökad försäkring inklusive bostadsrättstillägg fr.o.m. 2024-09-23.

\*\*\* Tillkommande kostnader 2025 i samband med bildande av Krokslätt Ga:23 Samfällighetsförening.

\*\*\*\* Tillkommande fastighetsskatt fr.o.m. 2025 till följd av att delar av garaget deklarerar som lokalyta.



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 640	6 640
Förvaltningskostnader	187 246	154 362
Revision	22 345	19 067
Tele och post	6 912	5 919
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 795
Bankkostnader	4 959	4 964
Hyra av anläggningstillgångar *	8 352	10 440
IT-tjänster	2 487	3 065
Övriga externa kostnader **	9 112	20 345
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>248 053</b>	<b>226 597</b>

\* Kostnad avser leasing av infrastruktur för laddplatser i garage.

\*\* Kostnad 2025 inkluderar 8 312 kr vidarefakturerade kostnader. Kostnad 2024 inkluderar 19 295 kr vidarefakturerade kostnader.

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode *	139 600	81 800
Sociala kostnader **	39 196	-1 915
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>178 796</b>	<b>79 885</b>

\* Kostnad 2025 inkluderar 22 000 kr arvode enligt stämmobeslut 2024. Kostnad 2024 inkluderar bortbokning av 15 400 kr upplupet arvode avseende 2023.

\*\* Kostnad 2025 inkluderar 2 246 kr sociala avgifter enligt stämmobeslut 2024. Kostnad 2024 inkluderar bortbokning av 19 092 kr upplupna sociala avgifter avseende 2023.

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

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 238 243	1 238 243
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 238 243</b>	<b>1 238 243</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	148 588 695	148 588 695
Mark	128 346 305	128 346 305
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>276 935 000</b>	<b>276 935 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 7 428 939	- 6 190 696
Årets avskrivning på byggnader	- 1 238 243	- 1 238 243
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 667 182</b>	<b>-7 428 939</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>268 267 818</b>	<b>269 506 061</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	139 921 513	141 159 756
Mark	128 346 305	128 346 305
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	106 800 000	95 953 000
Taxeringsvärde mark	25 189 000	33 337 000
	<b>131 989 000</b>	<b>129 290 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	121 800 000	123 000 000
Lokaler	10 189 000	6 290 000
	<b>131 989 000</b>	<b>129 290 000</b>

<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
<b>Summa:</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	65 068	1 988
Förutbetald försäkring	19 719	10 122
Övriga förutbetalda kostnader	260 004	197 204
<b>Summa</b>	<b>344 791</b>	<b>209 314</b>

<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 557 596	1 865 643
Företagsskonto SEB	1 083 504	1 085 453
<b>Summa</b>	<b>2 641 100</b>	<b>2 951 096</b>

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	53 010 000	53 810 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>53 010 000</b>	<b>53 810 000</b>

### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2025-01-30	3,52 %	0	17 870 000
SEB	2025-10-30	3,75 %	0	17 910 000
SEB	2025-12-28	2,77 %	0	18 030 000
SEB	2026-10-28	2,38 %	17 870 000	0
SEB	2026-10-28	2,38 %	17 485 000	0
SEB	2026-12-28	2,39 %	17 655 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>53 010 000</b>	<b>53 810 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-53 010 000	-53 810 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	114 377
Upplupna räntekostnader	7 019	351 184
Förutbetalda intäkter	487 564	147 289
Upplupna revisionsarvoden	22 100	21 400
Övriga upplupna kostnader	113 250	69 314
<b>Summa</b>	<b>784 483</b>	<b>703 564</b>

### Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsårets slut valt att göra en extraamortering av lånedel hos SEB med utgående kapitalskuld 17 870 000 kr per 2025-12-31. Extraamortering på 1 080 000 kr betalades den 13 mars 2026.



# Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

---

Erik Edlund  
Ordförande

---

Maria Granath  
Ledamot

---

Charlotta Sjursen  
Ledamot

---

Oscar Lisnell  
Ledamot

---

Samuel Andersson  
Ledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Susanne Andersson  
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(146482 byte)  
SHA-512: 80d83242c84400928ed6df861d6894746bc3c  
ddcc5e21da6aea712c11595f7d86c4c9bb0cb303177ff1  
4300e2ca1b9008b33786754447d0cc214554d529b5c3b

## Underskrifter

2026-04-21 13:51:12 (CET)



**Charlotta Sjursen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 13:42:22 (CET)



**Erik Edlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 20:48:00 (CET)



**Maria Granath**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 13:46:27 (CET)



**Oscar Lisnell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 14:53:20 (CET)



**Samuel Anders Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 14:12:02 (CET)



**Susanne Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025

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

SHA-512:

b954ce44852629b2b322bff82fa6041d05aef127ff7bf29ec704fca58b61f2a7bce297fb04def2ad8c04da800a3f7afaae751e8601b77a4daa9cd84939d6c815



#### Om detta kvitto

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Nova, org.nr. 769631-7234

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra 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.

# 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 Södra 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



**Revisionsberättelse 2025.pdf**  
(105352 byte)  
SHA-512: a1da43322355dba4ac99d29ad2fb8c572c05b  
5727d6f941cbcac97f7e1b8b5d03c2dbb4a0f6a62a5c18  
2980214550dee1ebe7165d76a5350581fc3884df8f2c

## Underskrifter

2026-04-24 14:11:41 (CET)



**Susanne Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

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

SHA-512:

26efd404959b2a356db5213d3cf8528fed0db35fe946097143bdb866357289d4cba8310f299438a5e78d3867d8321519e784d486e8484f74a4f1437c53c12



### Om detta kvitto

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

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

## **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

## **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

## **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via in-teckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

## **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

## **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

## **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

## **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

