



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Liden 5-23

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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.

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 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-19 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
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrevs som 2023. Det nya avtalet har varit vilande i väntan på dom från högre instans. Dom meddelas 2026-03-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 145 bostadsrätter om totalt 13 213 kvm, 2 lokaler/förråd och 6 bostadsrättslokaler om totalt 1 087 kvm. Föreningen har ett garage om 1 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 509 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Björkman	Ordförande
Helena Köhler	Vice ordförande
Åsa Klintell	Sekreterare
Mikael Andersson	Ekonomiansvarig
Mona Falk Bergenheim	Styrelseledamot
Jean Lenny Lämber	Styrelseledamot
Torbjörn Mikael Johansson	Styrelseledamot
Hans Bishop	Suppleant

Valberedning

Anna Ternstrand
Marcus Toremar
Eilert Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av två medlemmar i styrelsen

Revisorer

Peter Ahlström Internrevisor
Rickard Sahlsten Internrevisor
Andreas Törnblom Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1981 ● Nya balkonger - Fronter
- 1992 ● Renovering av fönster och fasad
- 1994 ● Ombyggnad av tvättstugan
- 1997 ● Hissrenovering
- 2003-2004 ● Fönster och fasadrenovering
- 2006-2007 ● Reparation gårdsbjälklag - Reparation av bef. gårdsbjälklag
- 2008 ● Nytt låssystem - nytt bytt till låsbrickor
- 2009 ● Sopsugsanläggning
- 2010 ● Nytt papptak på nedre taket
- 2011 ● Oljning av fönster
Ventilation
- 2013 ● Reparation terrasser 6:vån
Rep utomhusparkering
- 2014 ● Renovering av uthyrd lokal

- 2014** ● Utvidgning o renovering återvinningsrum NL 7
- 2015-2016** ● Fönster- o fasadrenovering
- 2017** ● Ny inklädnad av rör för sopsug och upprustning av dörrar och dörrpartier - Uppgång 7-15
- 2018** ● Upprustning av dörrar och dörrpartier - Uppgång 17-23
Utbyte av tvättmaskin samt renovering av torkrum
Grindar i portal och nytt porttelefonsystem
- 2018-2019** ● Infodring (relining) av avloppsrör
- 2019** ● Installation av 12 billaddplatser i garaget
- 2020** ● OVK - Godkänd
Utbyte av belysningsarmaturer vid entreer samt vid parkering
Ny markbelysning i trädgård
Nya LED-armaturer på stolpar i trädgården
Nya LED-armaturer i hissmaskinrum
Energideklaration
- 2020-2021** ● Renovering av trapphus
- 2021** ● Digitala infoskärmar i entréer
Målning av källargång 17-23 samt fönster i tvättstugekorridor
Fler cykelställ vid NL7
Guns uteplats
Uppdatering av skalskydd vid entréer
Ny led-belysning Garage
- 2022** ● Utökning av laddplatser för bilar
Lekutrustning gården
Byte expansionskärl
Målning av yttertak
Nya brandetektorer i samtliga lägenheter
- 2022-2023** ● Solpaneler på tak - Helt klar sep 2023
- 2023** ● Byte till led-belysning i källargångar samt div mindre rum
Reparation av kakel på väggar i tvättstuga II
Byte av larmsändare i brandlarmcentral till 4G
Byte av 155 LoRa Holley radioelmätare samt LoRa gateway inkl router och antenn
Ombyggnad av ventilationsagregat i NL 17
Reparation av garageportar
Reparation av beläggning på gården
- 2024** ● Ombyggnad av två hissmaskinrum pga solcellsanläggningen för att erhålla godkännande från hissmyndighetsbesiktning.

- 2024** ● Byte av två torktumlare
Bredare dörrar till tvättstugor
Reparation av garageportar
Reparation av läckande tak
- 2025** ● Kamerainstallationer för skalskydd
Uppdatering av husets IT-infrastruktur
Renovering av styrelserum
Flytt av hobbyrum till säkrare utrymme
Skapat källarförråd
Automatiserad avläsning av laddare
Reparationer av garageportarna
Teknisk översyn samt rapportering från AFRY
Beslut om flytt av komposthantering genomförs våren 2026
Upphandling av ventilationsservice samt OVK
Påbörjat arbete med utbyggnad av laddplatser genomförs våren 2026

Avtal med leverantörer

Abonnemang entrémattor	Cws-boco Sweden AB
Besiktning av expansionskärl i UC vart annat år	Dekra
El-energi	Göteborg Energi
Internet samt TV abonnemang	Bahnhof
Nya el-mätare	Homesolution
Parkeringsbevakning	P-tjänst i Väst AB
Rätt till ursprungsgaranti för el	Energimyndigheten
Serviceavtal hiss	Motum AB
Tvätt av kärl i återvinningsrummet	Göteborgs Kärltvätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga större investeringar i fastigheten gjorda under året, detta i enlighet med budget samt underhållsplan. Föreningen har haft höga kostnader för juridisk rådgivning gällande tomträttsmålet samt tvister med medlemmar rörande renoveringsönskemål.

Tomträttsmålet har under året varit vilande i väntan på avgörande i högre instans. Förhandling i målet hölls 2026-02-25 och dom meddelas 2026-03-31. Utgången av målet kommer att påverka föreningens skuld hos Göteborgs stad för inestående tomträttsavgäld sedan 2023 samt budgetering framåt. Föreningen har tagit höjd för höjning i budget sedan 2024.

Förändringar i avtal

Nytt elavtal med Göteborg Energi Din El. Förlängda avtal avseende digitala informationsskärmar. Nytt avtal för parkeringsbevakning med P-tjänst i Väst AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 220 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 221 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 977 088	14 614 194	12 624 278	11 514 214
Resultat efter fin. poster	-296 842	155 928	-1 451 525	-822 406
Soliditet (%)	54	56	52	53
Yttre fond	15 330 208	13 367 887	13 329 566	11 751 848
Taxeringsvärde	407 000 000	453 200 000	453 200 000	448 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	991	881	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	86,1	85,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 287	1 329	1 654	1 750
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 096	1 225	1 513	1 602
Sparande / kvm totalyta, kr	177	205	244	264
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	49	36	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	89	95	85	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	24	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	172	145	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	3,46	1,72	-
Räntekänslighet (%)	1,30	1,51	2,18	-

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 (totalt 567 000 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.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen haft stora kostnader för juridisk rådgivning rörande medlemsfrågor som inte kunnat förutses. Föreningen har även haft ökade kostnader för drift och underhåll som tex. avfallshantering, hissunderhåll och fönster.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	25 578 553	-	-	25 578 553
Upplåtelseavgifter	6 890 463	-	-	6 890 463
Fond, yttre underhåll	13 367 887	-	1 962 321	15 330 208
Balanserat resultat	-12 936 924	150 653	-1 962 321	-14 748 592
Årets resultat	150 653	-150 653	-302 189	-302 189
Eget kapital	33 050 631	0	-302 189	32 748 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 786 271
Årets resultat	-302 189
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 962 321
Totalt	-15 050 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	50 007
Balanseras i ny räkning	-15 000 774

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 977 087	14 614 194
Övriga rörelseintäkter	3	111 406	10 293
Summa rörelseintäkter		15 088 493	14 624 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 039 771	-9 096 591
Övriga externa kostnader	9	-1 417 933	-1 355 658
Personalkostnader	10	-287 855	-285 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 004 346	-3 043 478
Övriga rörelsekostnader		-39 782	0
Summa rörelsekostnader		-14 789 687	-13 781 037
RÖRELSERESULTAT		298 806	843 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 949	50 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-638 598	-738 032
Summa finansiella poster		-595 648	-687 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 842	155 928
Skatt		-5 347	-5 275
ÅRETS RESULTAT		-302 189	150 653

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		977 800	977 800
Summa immateriella anläggningstillgångar		977 800	977 800
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	40 755 135	43 380 790
Maskiner och inventarier	13	2 706 377	2 919 305
Summa materiella anläggningstillgångar		43 461 512	46 300 094
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 439 312	47 277 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 841	181 219
Övriga fordringar	15	10 255 639	10 105 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	558 856	522 337
Summa kortfristiga fordringar		10 915 336	10 808 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 053 526	1 030 033
Summa kassa och bank		5 053 526	1 030 033
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 968 862	11 838 678
SUMMA TILLGÅNGAR		60 408 174	59 116 573

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 469 016	32 469 016
Fond för yttre underhåll		15 330 208	13 367 887
Summa bundet eget kapital		47 799 224	45 836 903
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 748 592	-12 936 924
Årets resultat		-302 189	150 653
Summa ansamlad förlust		-15 050 781	-12 786 271
SUMMA EGET KAPITAL		32 748 442	33 050 631
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	15 000 000
Summa långfristiga skulder		0	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		719 681	942 981
Skatteskulder		51 610	21 095
Övriga kortfristiga skulder		124 802	123 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 763 638	5 978 572
Summa kortfristiga skulder		27 659 731	11 065 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 408 174	59 116 573

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	298 806	843 449
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 004 346	3 043 478
	3 303 152	3 886 927
Erhållen ränta	42 949	50 511
Erlagd ränta	-641 409	-660 008
Betald inkomstskatt	-5 347	-5 275
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 699 346	3 272 155
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	591 451	-607 330
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 596 601	3 594 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 887 398	6 259 822
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-165 763	-1 349 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 763	-1 349 843
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 350 000
Amortering av lån	-2 000 000	-4 674 495
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 324 495
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 721 635	3 585 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 558 946	6 973 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	15 280 581	10 558 946

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Liden 5-23 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.

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:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
Stamledningar Värme	3,33 - 5,00 %
Ventilation	2,50 %
Fasader	2,22 - 10,02 %
Yttertak	2,50 - 3,33 %
El	5,00 - 14,30 %
Stomme och grund	1,06 - 5,00 %
Stamledningar VA	10,00 %
Dörrar & portar	10,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 %
Installationer	6,67 - 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.

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av elförsäljning i form av IMD.

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	11 523 336	10 999 755
Årsavgifter lokaler	165 576	159 204
Årsavgifter lokaler, moms	657 868	649 085
Årsavgifter övriga objekt	0	450
Hysesintäkter lokaler, moms	1 853	1 824
Hysesintäkter garage	1 172 738	1 159 243
Hysesintäkter p-plats	397 151	398 806
Hysesintäkter förråd	12 880	1 332
Hysesintäkter övr objekt	4 015	0
Bredband	229 680	187 451
IntäktParkeringsbolag	0	5 500
El, moms	514 990	699 458
Fast tillägg elbilsaddning	50 036	24 750
Elintäkter laddstolpe	0	18 933
Elintäkter laddstolpe moms	69 649	65 577
Intäkter solel, moms	9 581	10 851
Gemensamhetslokal	16 100	14 400
Gemensamhetslokal, moms	1 000	1 000
Övriga intäkter	0	800
Administration	9 750	6 500
Nycklar/lås vidarefakturerings	9 400	9 950
Övernattnings-/gästlägenhet	47 100	52 800
Dröjsmålsränta	111	285
Pantsättningsavgift	23 814	30 888
Överlåtelseavgift	33 412	33 598
Administrativ avgift, moms	49	-49
Administrativ avgift	5 243	3 342
Andrahandsuthyrning	5 791	10 088
Vidarefakturerade kostnader	15 976	44 284
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	24 090
Öres- och kronutjämnings	-12	-1
Summa	14 977 087	14 614 194

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	479	0
Övriga intäkter	64 108	119
Försäkringsersättning	28 600	0
Återbäring försäkringsbolag	18 219	10 174
Summa	111 406	10 293

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	32 120	26 524
Städning enligt avtal	13 534	13 195
Besiktningar	0	7 632
Hissbesiktning	18 223	16 936
Brandskydd	40 227	22 225
Bevakning	0	4 713
Myndighetstillsyn	8 838	0
Gårdkostnader	23 148	11 578
Gemensamma utrymmen	41 947	10 150
Sophantering	0	18 192
Snöröjning/sandning	67 966	93 372
Serviceavtal	198 450	333 497
Serviceavtal, hissar	67 582	0
Mattvätt/Hyrmattor	8 425	39 322
Förbrukningsmaterial	6 390	2 940
Summa	526 851	600 277

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	10 270	10 478
Bostadsrättslägenheter	0	55 313
Hyseslokaler	0	4 800
Tvättstuga	76 118	34 474
Trapphus/port/entr	66 721	65 167
Sophantering/återvinning	6 672	44 085
Dörrar och lås/porttele	27 998	48 945
VVS	44 572	76 497
Värmeanläggning/undercentral	29 192	0
Ventilation	40 604	244 550
Elinstallationer	544	7 240
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 095	37 548
Hissar	83 960	95 766
Tak	39 112	317 004
Fasader	0	22 753
Fönster	51 859	7 389
Garage/parkering	5 046	2 040
Vattenskada	89 511	91 174
Skador/klotter/skadegörelse	16 749	9 313
Summa	603 023	1 174 537

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	-1 691 969
Tvättstuga	-113 078	113 078
Gemensamma utrymmen	19 342	0
Ventilation	21 512	53 832
Elinstallationer	39 270	0
Hiss	30 000	83 355
Tak	0	5 173
Balkonger/altaner	52 961	0
Summa	50 007	-1 436 532

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	708 257	758 560
Uppvärmning	1 375 471	1 476 204
Vatten	484 794	435 275
Sophämtning/renhållning	277 991	196 472
Grovsopor	0	68 478
Summa	2 846 514	2 934 989

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	215 379	199 939
Självrisk	1 228	1 233
Tomträttsavgäld	4 885 500	4 885 500
Kabel-TV	139 789	0
Bredband	181 501	79 559
Fastighetsskatt	589 980	545 090
Korr. fastighetsskatt	0	112 000
Summa	6 013 376	5 823 320

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	10 964	6 640
Tele- och datakommunikation	7 980	17 100
Juridiska åtgärder	246 556	267 136
Inkassokostnader	2 526	1 072
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	691
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	10 000
Styrelseomkostnader	3 650	4 078
Fritids och trivselkostnader	6 235	1 333
Föreningskostnader	16 730	17 239
Studieverksamhet	4 910	0
Förvaltningsarvode enl avtal	915 166	882 449
Överlåtelsekostnad	26 142	22 928
Pantsättningskostnad	18 576	20 055
Korttidsinventarier	30 966	0
Administration	20 194	30 516
Konsultkostnader	77 937	74 422
Bostadsrätterna Sverige	9 400	0
Summa	1 417 933	1 355 658

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	227 975	230 800
Arbetsgivaravgifter	59 880	54 510
Summa	287 855	285 310

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	638 288	738 032
Dröjsmålsränta	310	0
Summa	638 598	738 032

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 274 069	91 274 069
Årets inköp	165 763	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 439 832	91 274 069
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 893 279	-45 063 235
Årets avskrivning	-2 791 418	-2 830 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 684 697	-47 893 279
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 755 135	43 380 790
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	209 800 000	177 000 000
Taxeringsvärde mark	197 200 000	276 200 000
Summa	407 000 000	453 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 452 414	326 543
Årets inköp	0	3 125 871
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 452 414	3 452 414
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-533 109	-319 676
Årets avskrivning	-212 928	-213 433
Utgående ackumulerad avskrivning	-746 037	-533 109
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 706 377	2 919 305

NOT 14, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 776 028
Årets investeringar	0	3 383 938
Omfört till Byggnad	0	-5 159 965
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 480	24 393
Momsavräkning	0	551 783
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	52	0
Övriga kortfristiga fordringar	52	0
Transaktionskonto	5 216 045	8 458 614
Borgo räntekonto	5 011 010	1 070 300
Summa	10 255 639	10 105 090

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	49 987	37 956
Förutbet försäkr premier	100 052	107 201
Förutbet kabel-TV	34 948	0
Förutbet tomträttsavgäld	305 250	305 250
Förutbet bredband	7 170	6 230
Upplupna intäkter	61 449	65 700
Summa	558 856	522 337

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,32 %	2 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,53 %	15 000 000	15 000 000
Summa			17 000 000	19 000 000
Varav kortfristig del			17 000 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	58 856	14 976
Uppl kostn el	94 459	82 832
Uppl kostnad Värme	177 560	189 469
Uppl kostnad revisor	10 000	0
Uppl kostn räntor	90 183	92 994
Uppl kostn vatten	79 881	62 480
Uppl kostnad Sophämtning	24 508	24 161
Uppl kostn bredband	0	3 468
Uppl kostn tomträttsavgäld	7 806 961	4 142 461
Förutbet hyror/avgifter	1 421 230	1 365 731
Summa	9 763 638	5 978 572

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 903 000	34 903 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Göteborg

Åsa Klintell
Sekreterare

Helena Köhler
Vice ordförande

Jean Lenny Lämber
Styrelseledamot

Marie Björkman
Ordförande

Mikael Andersson
Ekonomiansvarig

Mona Falk Bergenheim
Styrelseledamot

Torbjörn Mikael Johansson
Styrelseledamot

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

Peter Ahlström
Internrevisor

Rickard Sahlsten
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 11:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 16:44

DOCUMENT ID:

Sk-k8LeaTWI

ENVELOPE ID:

rJxJLLxaaWx-Sk-k8LeaTWI

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Liden 5-23, 716443-9395 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

131935a50884814207325ce6502a3103cf9204d53e20d1b9459af6410241c718d7456b024a5868e0afc082120d916dc6bf8867daa717a1cca21447b59bb0c640

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. TORBJÖRN MIKAEL JOH ANSSON bredbandsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:45 27.04.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.210.15
2. MARIE BJÖRKMAN ordforande@norrалiden.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:56 27.04.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.209.199
3. HELENA KÖHLER DE ROOS lorenz.kohler.helena@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:56 27.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.246.67
4. ÅSA KLINTELL aklintell@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:53 27.04.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.209.134
5. Mikael Andersson roddarn@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 19:37 27.04.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.209.250
6. Jean Lenny Lämber lenny.lamber@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:13 27.04.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.21.4
7. MONA FALK BERGENHEIM mona_bergenheim@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:30 27.04.2026 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.209.139
8. RICKARD SAHLSTEN rickard.sahlsten@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:37 27.04.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.210.25
9. HANS PETER AHLSTRÖM	 Signed	28.04.2026 11:24	eID	Swedish BankID

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
peter.ahlstrom@bahnhof.se	Authenticated	27.04.2026 21:41	Low	IP: 98.128.209.142

* 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

Organisationsnummer 716443-9395

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för kalenderåret den 1 januari till den 31 december 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

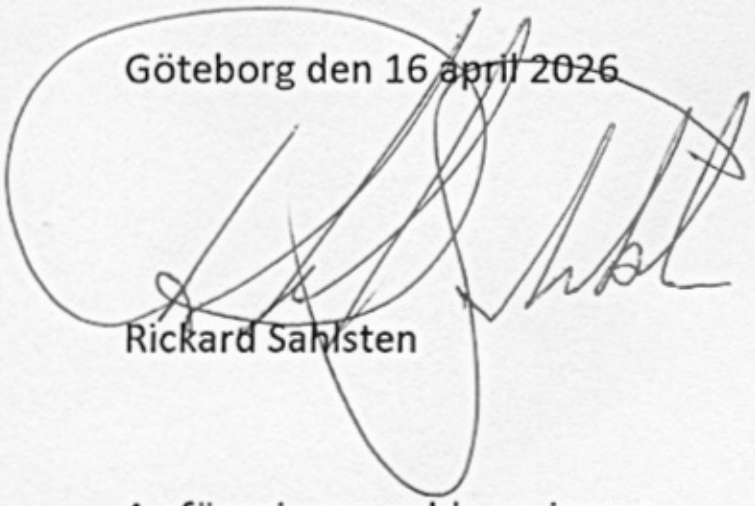
Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lag eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (SFS 1995:1554)

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka:

- att resultat- och balansräkning fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 16 april 2026



Rickard Sahlsten

Av föreningen valda revisorer



Peter Ahlström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 16:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 16:44

DOCUMENT ID:

SyKILx66Zg

ENVELOPE ID:

SkWJLUxp6bg-SyKILx66Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf NL 5-23 för årsmöte 2026.pdf
1 page

SHA-512:

a4bf352fc233101d3fa88382ef02a4fe060ecad792c8103
494f68bbff7da0ec44507bfe3a1a1122f2727036e9ab99b
2aa3d666611a93353556dfeab23be62e61

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS PETER AHLSTRÖM peter.ahlstrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	28.04.2026 11:22 28.04.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.209.142
2. RICKARD SAHLSTEN rickard.sahlsten@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2026 16:31 04.05.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.210.25

* 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