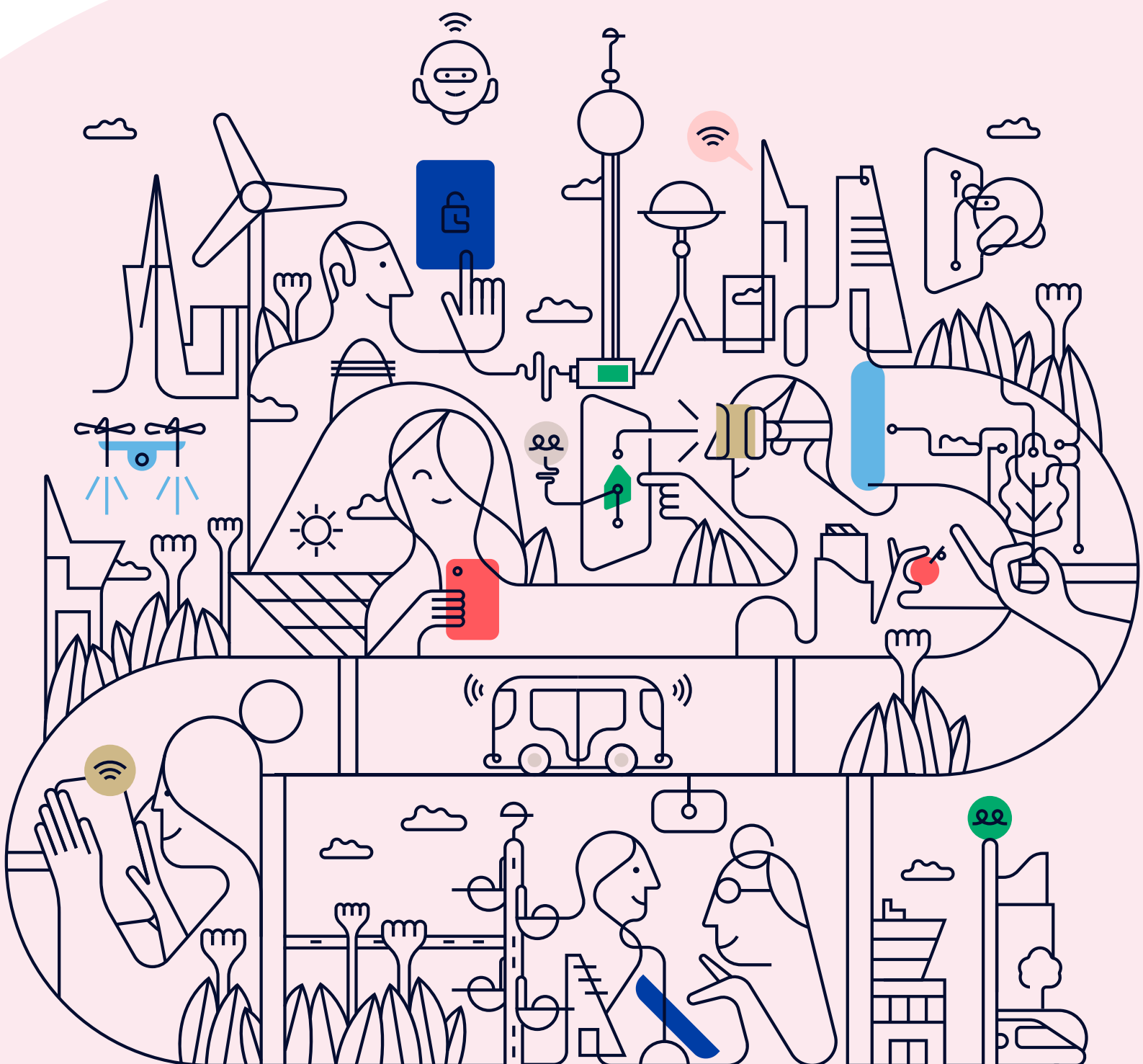




Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordostpassagen 1879

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nordostpassagen 1879 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-23. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klokryparen 3	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 821 kvm. Byggnadernas totalyta är 821 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Andersson	Ordförande
Katrin Kortsdottir	Styrelseledamot
Magnus Nilsson	Styrelseledamot - avträdde 2026-02-17
Norah Viktoria Zoë Navér	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Ann Scarisbrick Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1987** ● Rörstambyte. - Fastigheten totalrenoverad och tillbyggd.
Elstambyte. - I samband med renovering 1987.
Omläggning av tak. - I samband med fastighetens tillbyggnad 1987.
Fastigheten tillbyggd. - Fastigheten tillbyggd åt två håll. Dels förlängd i 41:an - sydöstra delen, dels utbyggd i 39:an - mot baksidan.
Fasad - Ny påbyggd tegelfasad och tilläggsisolerad 1987.
Renovering av balkonger.
Nyinstallation hiss. - I samband med renovering 1987.
- 2008** ● Installation av bergvärme. - Oljeeldning utbytt mot bergvärmepump. Entreprenör VKG Fastighetsvärme.
- 2009** ● Utvidgning av cykelförråd. - Bättre plats för cyklar och barnvagnar. En medlem flyttade frivilligt sitt förråd till annat utrymme i fastigheten
Radonmätning - Resultat 30-50 Bq/m3. Högst tillåtna 200 Bq/m3
Tilläggsisolering av vindbjälklag. - Tilläggsisolering 25 cm ThermoCell - lösull. Entreprenör Cremab.
- 2010** ● Byte till IR-lås i portarna. - För ökad säkerhet.
OVK - obligatorisk ventilationskontroll - Nästa gång 2016
- 2010-2011** ● Byte av el-armatur i källaren.
Renovering av tvättstugan. - Nya tvättmaskiner samt nytt ytskikt (kakel och klinkers) efter vattenskada.
- 2012** ● Renovering av trapphus. - Målning av entré, trapphus och dörrar. Byte av armatur samt golvvård.
- 2013** ● Översyn tak, komplettering av gångbrygga, reparation av ventilationshuvor. - Läckage, Säkerhet
Underhåll av värmepump - Underhåll & service. En hetgasventil utbytt
- 2014** ● Spolning av avlopp - Samtliga stammar och köksstick spolades, plus filmning
Flytt av plats för sophantering
Inköp av ny torktumlare
Fiberfastighetsnätverk - Installation av fibernätverk i fastigheten
- 2015** ● Underhåll hyresägenhet - Byte av spis i hyreslägenhet 1010 - Vesterlund

- 2015** ● Installation av fiberfastighetsnät - Dragning av fiber till varje lägenhefrån husnod i källarent
- 2016** ● Upphandling av IP-tjänster - Avtal med Sappa t o m 2022
Upphandling fiberleverantör - Stockholms Stadsnät
OVK - obligatorisk ventilationskontroll - Nästa gång 2022
- 2017** ● Förhöjd taksäkerhet. - Gångbryggor monterade längs samtliga takåsar
- 2018** ● Underhåll hyreslägenhet - i samband med vattenskada. Byte av matta etc i lgh 0231
Fräsning av avloppsrör - Avloppsstam under golv lgh 1001
Avloppsrensning - Stopp i avlopp med översvämning i lägenhet. Genomfördes ett flertal rensningar innan problemet löstes
Underhåll av hyreslägenhet - Byta ev kyl/frys lgh 1001 - Vesterlund
- 2020** ● Byte till LED belysning i trappuppgångar - Automatisk tändning av belysning istället för tändning med tryckknappar i trapphusen
Inspektion av yttertak
Energideklaration - Gäller t o m 2030.
- 2021** ● Nytt femårigt bredbandsavtal - Stockholms Stadsnät
Underhåll av hyreslägenhet - Nytt golv och ny golvbrunn i badrummet i hyreslägenhet 12.
Stamspolning
Installation av laddplats för elfordon - Två laddpunkter installerade på baksidan av fastigheten enligt beslut på stämma.
- 2022** ● Förbättring laddplatser - Anläggning av bredare infart, utökat vändplats samt anlagt en plats för tillfällig långtidsparkering
OVK - Enligt plan
Reparation av läckande tak - Takläcka är sannolik orsak till frostsador enligt punkt Renovering fasad
- 2024** ● Renovering av lgh 01
Byte av värmepump
- 2025** ● Filmning av avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Nytt bredbands-avtal på 5 år: Bredband2
Relining av bottenplatta
Nytt tv-avtal 5 år: sappa

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Sveriges bostadsrättscentrum
Elbilsladdning	ChargeNode
Elhandel	Skellefteå Kraft
Elhandel	Ellevio
Hiss service	Norra Hisspecialisten i Sverige AB
Städning	Gröna Städhjälten
TV	Sappa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avbetalning av ca 1 650 000kr på ett lån hos Swedbank

Förändringar i avtal

Ny leverantör för billaddning: ChargeNode

Övriga uppgifter

Vid årets början hyrdes en lägenhet ut i andrahand och vid årets slut ingen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	627 341	579 400	668 774	629 501
Resultat efter fin. poster	-297 240	-380 792	-245 519	-568 818
Soliditet (%)	89	77	74	76
Yttre fond	534 225	462 825	390 225	474 063
Taxeringsvärde	23 800 000	24 200 000	24 200 000	24 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	691	678	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,2	65,3	66,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 669	5 007	4 256	4 268
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 583	4 263	3 624	3 624
Sparande / kvm totalyta, kr	74	-46	78	-125
Elkostnad / kvm totalyta, kr	197	216	174	253
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	58	46	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	274	220	290
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	3,77	2,60	-
Räntekänslighet (%)	2,46	7,25	6,27	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 182 656	-	-	9 182 656
Upplåtelseavgifter	4 975 593	-	-	4 975 593
Fond, yttre underhåll	462 825	-	71 400	534 225
Balanserat resultat	-1 766 198	-380 792	-71 400	-2 218 390
Årets resultat	-380 792	380 792	-297 240	-297 240
Eget kapital	12 474 084	0	-297 240	12 176 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 146 990
Årets resultat	-297 240
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 400
Totalt	-2 515 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	104
Balanseras i ny räkning	-2 515 525

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	627 343	579 400
Övriga rörelseintäkter	3	0	159 890
Summa rörelseintäkter		627 343	739 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-451 478	-583 066
Övriga externa kostnader	9	-78 261	-85 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 780	-343 246
Summa rörelsekostnader		-887 519	-1 011 817
RÖRELSERESULTAT		-260 176	-272 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 238	13 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 302	-122 070
Summa finansiella poster		-37 064	-108 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-297 240	-380 792
ÅRETS RESULTAT		-297 240	-380 792

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	12 597 309	12 955 089
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 597 309	12 955 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 597 309	12 955 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 998	6 956
Övriga fordringar	14	394 286	411 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 317	57 939
Summa kortfristiga fordringar		471 601	476 380
Kassa och bank			
Kassa och bank		583 373	2 737 781
Summa kassa och bank		583 373	2 737 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 054 974	3 214 161
SUMMA TILLGÅNGAR		13 652 283	16 169 249

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 158 249	14 158 249
Fond för yttre underhåll		534 225	462 825
Summa bundet eget kapital		14 692 474	14 621 074
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 218 390	-1 766 198
Årets resultat		-297 240	-380 792
Summa ansamlad förlust		-2 515 629	-2 146 990
SUMMA EGET KAPITAL		12 176 845	12 474 084
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 300 000	3 500 000
Leverantörsskulder		26 128	28 712
Skatteskulder		43 602	41 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	105 708	124 606
Summa kortfristiga skulder		1 475 438	3 695 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 652 283	16 169 249

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-260 176	-272 527
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	357 780	343 246
	97 604	70 719
Erhållen ränta	11 238	13 806
Erlagd ränta	-65 932	-101 349
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 910	-16 825
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 700	-39 077
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 097	15 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 113	-40 292
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 292 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 292 500
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 750 000
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	-2 200 000	-975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 200 000	4 275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 172 887	2 942 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 105 252	163 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	932 365	3 105 252

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordostpassagen 1879 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, 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	3,33 - 6,67 %
Ventilation	1,42 %
Fasader	1,42 %
Stamledningar VA	4,95 %
Yttertak	9,81 %
Dörrar & portar	3,31 %
Stamledningar Värme	4,95 %
Stomme och grund	1,49 - 4,95 %
El	4,95 %
Styr & övervakning	5,00 %

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.

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	509 412	465 812
Hysesintäkter bostäder	77 880	84 196
Hysesintäkter p-plats	0	-1 020
Bredband	18 576	17 028
Elintäkter laddstolpe	10 872	11 944
Återvunna fordringar ej moms	215	0
Pantsättningsavgift	2 940	1 146
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	588	294
Andrahandsuthyrning	2 450	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	627 343	579 400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	6 030
Försäkringsersättning	0	153 860
Summa	0	159 890

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	18 244	18 244
Hissbesiktning	2 236	2 164
Gårdkostnader	329	3 174
Garage/parkering	938	472
Serviceavtal	1 863	6 068
Summa	23 610	30 122

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 688	24
Bostadsrättslägenheter	0	122 250
Tvättstuga	21 832	15 613
VVS	19 188	19 836
Värmeanläggning/undercentral	0	5 118
Hissar	20 980	22 834
Skador/klotter/skadegörelse	2 606	8 138
Summa	72 294	193 813

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	161 798	177 706
Vatten	53 268	47 218
Sophämtning/renhållning	9 968	7 818
Summa	225 034	232 742

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 376	35 594
Tomträttsavgäld	43 350	43 350
Kabel-TV	9 076	4 597
Bredband	18 326	21 658
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Summa	130 540	126 389

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	89
Revisionsarvoden extern revisor	3 750	3 750
Fritids och trivselkostnader	0	450
Föreningskostnader	1 392	14 052
Förvaltningsarvode enl avtal	47 738	45 800
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	11 172	1 720
Administration	2 295	9 025
Konsultkostnader	5 616	10 619
Bostadsrätterna Sverige	4 240	0
Summa	78 261	85 505

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	48 295	122 026
Dröjsmålsränta	0	44
Kostnadsränta skatter och avgifter	7	0
Summa	48 302	122 070

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 111 961	13 819 461
Årets inköp	0	1 292 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 111 961	15 111 961
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 156 872	-1 813 626
Årets avskrivning	-357 780	-343 246
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 514 652	-2 156 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 597 309	12 955 089
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	12 400 000
Summa	23 800 000	24 200 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 395	46 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 395	46 395
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 395	-46 395
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 395	-46 395
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 335	74 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 335	74 335
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 335	-74 335
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 335	-74 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 210	20 763
Övriga kortfristiga fordringar	24 084	23 250
Transaktionskonto	81 179	91 663
Borgo räntekonto	267 813	275 808
Summa	394 286	411 485

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 820	5 178
Förutbet försäkr premier	12 656	12 056
Förutbet kabel-TV	6 827	6 807
Förutbet tomträttsavgäld	43 350	28 900
Förutbet bredband	6 664	4 998
Summa	73 317	57 939

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,86 %	1 300 000	2 000 000
Swedbank	Löst	-		1 500 000
Summa			1 300 000	3 500 000
Varav kortfristig del			1 300 000	3 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 300 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	112	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 812	1 812
Uppl kostn el	36 312	39 196
Uppl kostn räntor	6 606	24 236
Uppl kostn vatten	8 902	7 879
Uppl kostnad Sophämtning	1 475	1 303
Förutbet hyror/avgifter	50 489	50 180
Summa	105 708	124 606

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 800 000	6 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-15.

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

Simon Andersson
Ordförande

Katrin Kortsdottir
Styrelseledamot

Norah Viktoria Zoë Navér
Styrelseledamot

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

Ann Scarisbrick
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 16:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

SJ2dLAaJzx

ENVELOPE ID:

S1idLR61ze-SJ2dLAaJzx

DOCUMENT NAME:

Brf Nordostpassagen 1879, 769605-2559 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

becc4cecf05085946c45924cd9773b8c50adcfb951953fd8b62ea4512ac30ad6a1062cee89cce913c01583471de04f7036b3d0212eb5ebabb883c990700bb155

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. SIMON KENTH GUNNAR ANDERSSON ansi1094@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 15:14 22.05.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.217.34
2. Norah Viktoria Zoë Navér naver.norah@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:03 22.05.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.129.104
3. KATRIN KORTSDOTTIR katrin.kortsdottir@outlook.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:19 22.05.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.129.143
4. Ann Elisabeth Scarisbrick ann@gefvert.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:22 22.05.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.155.33

* 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 FÖR

BRF NORDOSTPASSAGEN 1879

769605-2559

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt förvaltningen för år 2025.

Granskningen har gjorts dels övergripande och dels genom stickprov. Denna granskning har inte gett anledning till anmärkning varför jag tillstyrker

- att resultaträkningarna och balansräkningarna fastställs,
- att resultatet behandlas enligt framlagt förslag samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Scarisbrick



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 15:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

Bk3dURT1Mx

ENVELOPE ID:

HyiuLCayzx-Bk3dURT1Mx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Nordost.pdf

1 page

SHA-512:

cd6f99e16ffde5001243e9c15b10926184fdc1bfc642fc8
e19e9263e6363aa0323b4da0158fbf13f66770fc53d66b1
53735bc853cb590a03ff59b4c3d9fff71

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann Elisabeth Scarisbrick	Signed	03.06.2026 15:30	eID	Swedish BankID
ann@gefvert.se	Authenticated	03.06.2026 11:16	Low	IP: 87.96.181.94

* 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