



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 48

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 15:9	1998	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 008 kvm. Byggnadernas totalyta är 1008 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Shaho Nory	Ordförande
Anders Carlander	Kassör
Alice Grankvist	Styrelseledamot
Gustav Enocson	Styrelseledamot
Cajsa Pettersson Gradéus	Suppleant

Revisorer

Johan Ahlberg Auktoriserad revisor Varbergs Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- 2008 ● Byte av förrådsdörr till säkerhetsdörr
- 2012 ● Reparation/tätning av innergård - Bekostades tillsammans med Brf. Linnégatan 27
- 2013 ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2014 ● Omläggning av golv på entré och källarplan - Golvet fäste dåligt och behövde rivas upp och läggas om från grunden
- 2014-2016 ● Kontroll av fasad - Enligt underhållsplan
- 2015 ● Byte av porttelefon - Enligt underhållsplan
Spolning av spillvattenledningar - Enligt underhållsplan
Byte av låssystem entréer samt allmänna utrymmen - På grund av inbrott i fastigheten
- 2017 ● Byte av tvättmaskiner & torktumlare - Enligt underhållsplan
- 2018 ● Ombyggnad Hiss - Enligt underhållsplan. Budgeterats för 2017.
- 2019 ● Nytt torkskåp - Godkänt av styrelsen november 2018
- 2021 ● Byte 4 fläktar med styrning - Godkänt december 2020. Utförs så snart som möjligt under 2021.
Byte av teknisk förvaltare - Godkänt av styrelsen i september 2020
Uppdatering underhållsplan - Styrelsen har beställt av SBC, planeras till februari
Högtryckstvättat innergård
- 2022 ● Takmålning plåt - Då skicket verkar okulärt sett OK så kommer ommålningen ske vid okulär försämring
- 2023 ● Målning av soprum

Planerade underhåll

- 2024 ● Energideklaration
Byte av armaturer i trapphus
OVK
- 2025 ● Injustering av värmesystem
- 2026 ● Entré målning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Optimal Service

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har styrelsen i Brf Nordhemsgatan 48 fortsatt att arbeta med föreningens ekonomiska förvaltning, tekniska underhåll och medlemsfrågor. Året har präglats av förbättringar i fastighetens drift, genomgång av ekonomin och planering för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har haft regelbundna möten där viktiga frågor har behandlats, och flera beslut har tagits för att stärka föreningens långsiktiga stabilitet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Föreningens resultat för 2023 var positivt med ett överskott på 12 492 kr, vilket beslutades att överföras till 2024 års räkenskaper. Styrelsen har även sett över arvodesfördelningen, där en summa motsvarande ett halvt prisbasbelopp har delats mellan ledamöterna. Under året har styrelsen hanterat frågor kring överlåtelseavgifter, där en tidigare differens i fakturering nu har justerats för att säkerställa att föreningen inte belastas med extra kostnader.

Förvaltningen genom SBC har fortsatt, och styrelsen har haft dialog med Swedbank för att diskutera föreningens lån, särskilt inför att det största lånet löpte ut i september 2024. Samtliga tre lån har omförhandlats under hösten 2024 från vad som tidigare utgjorde mycket kostsamma listräntor. Genomsnittlig ränta för 2025 beräknas till cirka 2,6% och kommer kontinuerligt bevakas samt omförhandlas löpande av den nya styrelsen.

Styrelsen har även tagit beslut om att godkänna betalningar av fakturor upp till 40 000 kr utan styrelsebeslut, medan fakturor över 100 000 kr kräver att tre ledamöter attesterar.

Övriga uppgifter

Teknisk förvaltning och underhåll

Föreningen har fortsatt sitt samarbete med Optimal Service för teknisk förvaltning. Bland genomförda och planerade åtgärder under året finns:

- Byte av belysning i trapphus till LED-plafonder för förbättrad energieffektivitet.
- OVK-besiktning genomförd och godkänd.
- Upphandling av ny energideklaration.
- Planering för injustering av värmesystem och byte av radiatortermostater 2025.
- Diskussioner kring behovet av att täckmåla tak samt fasad- och plattvätt på innergården.
- Övervägande av att förbättra innergårdens miljö genom en mer trivsam byggyta.

Som en del av föreningens satsning på att öka trivselen och stärka fastighetens långsiktiga värde har en ny altan anlagts på innergården. Denna förbättring skapar en naturlig mötesplats för medlemmarna och bidrar till en mer inbjudande och funktionell utemiljö.

Styrelsen har även beslutat att beställa en större bingebänk för wellpapp i soprummet.

Medlems- och uthyrningsfrågor

Under året har föreningen godkänt flera andrahandsuthyrningar, framför allt vid studier eller arbete på annan ort. En översyn av föreningens stadgar har inletts för att eventuellt möjliggöra delägarskap mellan föräldrar och barn. Föreningen har också hanterat misstänkta otillåtna andrahandsuthyrningar och vidtagit åtgärder i enlighet med stadgarna.

Digitala verktyg och kommunikation

Föreningen har fortsatt implementeringen av BOAPPA som kommunikationsverktyg. Vid årets slut var 25 av 26 lägenheter anslutna till plattformen. En ny informationslapp har satts upp i tvättstugan för att underlätta anslutning.

Övriga frågor

Styrelsen har under året diskuterat olika investeringar och inköp, bland annat införskaffandet av en ny entrématta inför vintersäsongen och komplettering av tvättstugan med nödvändiga tillbehör. Frågan om att installera en hjärtstartare i föreningen har bordlagts tills vidare.

Distributionsavtalet med Tele2 (fd Comhem) är uppsagt och löper enligt Tele2 till 2027-06-06. Styrelsens ambition är att installera fiber under 2025 vilket resulterar i en mycket lägre månadskostnad för både föreningen och för hushållen.

Inför nästa år planeras fortsatt fokus på ekonomisk stabilitet, genomförandet av planerade underhållsåtgärder och vidare utveckling av föreningens kommunikation med medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 099 399	1 017 431	996 787	1 000 125
Resultat efter fin. poster	-40 857	12 492	93 241	26 792
Soliditet (%)	61	61	60	59
Yttre fond	2 126 305	1 897 149	1 795 001	1 657 545
Taxeringsvärde	38 600 000	38 600 000	38 600 000	33 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 059	999	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	98,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 458	7 557	7 657	7 756
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 458	7 557	7 657	7 756
Sparande per kvm totalyta, kr	120	178	271	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	33	58	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	129	121	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	88	68	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	250	247	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	1,82	-	-
Räntekänslighet (%)	7,04	7,56	-	-

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

Jämfört med budget (-90 374) så ser resultatet utmärkt ut. Vi har haft investeringar av engångskaraktär under året (cirka 40 000 SEK) för att bygga altan, utekök och bänkar på innergården. Denna investering är att betrakta som finansierad med vår relativt stora kassa och inget som indikerar en återkommande löpande kostnad eller obalans i underhållet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 000 000	-	-	11 000 000
Fond, yttre underhåll	1 897 149	-1 875	231 031	2 126 305
Balanserat resultat	-858 910	14 367	-231 031	-1 075 574
Årets resultat	12 492	-12 492	-40 857	-40 857
Eget kapital	12 050 731	0	-40 857	12 009 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-844 543
Årets resultat	-40 857
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 031
Totalt	-1 116 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 116 431

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 099 399	1 017 431
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 611
Summa rörelseintäkter		1 099 399	1 019 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-611 443	-586 425
Övriga externa kostnader	9	-104 126	-104 011
Personalkostnader	10	-37 651	-20 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 246	-165 084
Summa rörelsekostnader		-915 467	-875 641
RÖRELSERESULTAT		183 932	143 401
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 852	8 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-235 641	-139 404
Summa finansiella poster		-224 789	-130 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-40 857	12 492
ÅRETS RESULTAT		-40 857	12 492

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	18 950 248	19 093 768
Maskiner och inventarier	13	30 750	49 476
Summa materiella anläggningstillgångar		18 980 998	19 143 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 983 798	19 146 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 674	13 406
Övriga fordringar	15	722 156	696 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	32 297	0
Summa kortfristiga fordringar		767 127	709 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		767 127	709 515
SUMMA TILLGÅNGAR		19 750 925	19 855 559

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll		2 126 305	1 897 149
Summa bundet eget kapital		13 126 305	12 897 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 075 574	-858 910
Årets resultat		-40 857	12 492
Summa fritt eget kapital		-1 116 431	-846 418
SUMMA EGET KAPITAL		12 009 874	12 050 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 296 500	0
Summa långfristiga skulder		3 296 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 221 260	7 617 760
Leverantörsskulder		46 610	45 651
Skatteskulder		4 046	5 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	172 635	136 130
Summa kortfristiga skulder		4 444 551	7 804 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 750 925	19 855 559

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	183 932	143 401
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 246	165 084
	346 178	308 485
Erhållen ränta	10 852	8 495
Erlagd ränta	-223 082	-136 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 948	180 105
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 579	-5 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 664	27 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 033	202 322
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	25 033	102 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 997	591 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	719 030	693 997

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 48 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 067 593	1 007 231
Pantsättningsavgift	2 006	1 575
Överlåtelseavgift	4 179	1 313
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	25 425	7 314
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	1 099 399	1 017 431

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1 611
Summa	0	1 611

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	62 169	69 404
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 789	1 875
Städning enligt avtal	0	2 550
Hissbesiktning	2 326	5 699
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 038	0
Energideklarationer	9 625	0
Snöröjning/sandning	13 439	9 750
Förbrukningsmaterial	37 997	4 985
Summa	153 382	94 263

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 190	0
Tvättstuga	34 094	29 943
Trapphus/port/entr	1 118	0
Dörrar och lås/porttele	2 495	1 875
VVS	0	5 175
Elinstallationer	36 202	0
Hissar	12 336	30 792
Mark/gård/utemiljö	3 341	0
Vattenskada	0	264
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 522
Summa	91 776	70 571

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	1 875
Summa	0	1 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	30 418	33 085
Uppvärmning	164 426	130 449
Vatten	46 464	88 792
Sophämtning/renhållning	40 756	55 181
Summa	282 064	307 507

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	5 968	24 791
Kabel-TV	35 874	46 104
Fastighetsskatt	42 380	41 314
Summa	84 222	112 209

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 436	330
Tele- och datakommunikation	6 834	12 923
Inkassokostnader	1 134	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 153
Revisionsarvoden extern revisor	12 169	11 594
Styrelseomkostnader	64	0
Fritids och trivselkostnader	0	297
Föreningskostnader	2 258	946
Förvaltningsarvode enl avtal	64 631	62 034
Överlåtelsekostnad	4 013	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	2 364
Administration	2 133	1 725
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Summa	104 126	104 011

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 650	15 313
Arbetsgivaravgifter	9 001	4 808
Summa	37 651	20 121

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	235 632	139 378
Dröjsmålsränta	0	26
Kostnadsränta skatter och avgifter	9	0
Summa	235 641	139 404

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 473 297	22 473 297
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 473 297	22 473 297
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 379 529	-3 236 009
Årets avskrivning	-143 520	-143 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 523 049	-3 379 529
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 950 248	19 093 768
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 120 825</i>	<i>8 120 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
Summa	38 600 000	38 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 970	164 970
Utgående anskaffningsvärde	164 970	164 970
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 494	-93 930
Avskrivningar	-18 726	-21 564
Utgående avskrivning	-134 220	-115 494
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 750	49 476

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 502	488
Övriga kortfristiga fordringar	1 624	1 624
Transaktionskonto	96 968	143 768
Borgo räntekonto	622 062	550 229
Summa	722 156	696 109

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	20 281	0
Förutbet kabel-TV	12 016	0
Summa	32 297	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2026-10-23	2,58 %	3 364 500	3 464 500
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	2 053 260	2 053 260
Summa			7 517 760	7 617 760
Varav kortfristig del			4 221 260	7 617 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 177 760 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	177	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	17 351
Uppl kostn el	2 807	0
Uppl kostnad Värme	18 182	0
Uppl kostn räntor	25 842	13 283
Uppl kostn vatten	4 948	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 753	0
Uppl kostnad arvoden	15 363	15 313
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 827	4 811
Förutbet hyror/avgifter	97 736	85 372
Summa	172 635	136 130

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 043 000	14 043 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Alice Grankvist
Styrelseledamot

Anders Carlander
Kassör

Gustav Enocson
Styrelseledamot

William Shaho Nory
Ordförande

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

Varbergs Revisionsbyrå AB
Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 15:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2025 20:25

DOCUMENT ID:

SyWKMTKSAYx

ENVELOPE ID:

SJxFM6KBRYe-SyWKMTKSAYx

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 48, 769603-1520 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAV ENOCSON g.enocson@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 21:07 10.04.2025 21:06	eID Low	Swedish BankID IP: 93.39.156.206
2. Anders Carlander ascr.7x@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 09:30 11.04.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.34
3. William Nory williamnory@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 18:14 12.04.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.49
4. ALICE GRANKVIST alice.grankvist@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 14:10 16.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.48
5. JOHAN AHLBERG johan@revisionsbyran.se	Signed Authenticated	16.04.2025 15:13 16.04.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.103.205.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48
Org.nr 769603-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 48 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Varbergs Revisionsbyrå Aktiebolag

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 15:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2025 20:25

DOCUMENT ID:

BJmtGpFB0yg

ENVELOPE ID:

HyKzpKHAKe-BJmtGpFB0yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - BRF Nordhemsgatan 48.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN AHLBERG	Signed	16.04.2025 15:18	eID	Swedish BankID
johan@revisionsbyran.se	Authenticated	16.04.2025 15:13	Low	IP: 94.103.205.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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