



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 16-20

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-31 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
Masthugget 9:15	2003	Göteborg
Masthugget 9:18	2003	Göteborg
Masthugget 9:19	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1879-1889 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 751 kvm och 4 lokaler om 322 kvm. Byggnadernas totalyta är 2209 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Oscar Paulsson	Ordförande
Fredrik Katainen	Styrelseledamot
Johan Ringlander	Styrelseledamot
Maria Tillquist	Styrelseledamot
Sara Thorell	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Thomas Belfrage Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-13. Röstning om förråd och vindslägenheter. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023

Utförda historiska underhåll

- 1980** ● Rörstambyte
Elstambyte
- 2004** ● Grundbevarande åtgärd genom borinfiltration, 16-18
Omputsning av fasad
- 2006** ● Renovering av portar - Renoverat och flyttat ut portarna pga återkommande skadegörelse våren 2014. Åtgärden bör lösa problemet.
Renovering av trapphus
- 2009** ● Ventilationssystem (OVK)
- 2012** ● Fasadmålning 16 gården
Takmålning - Klart och besiktigat under 2013
- 2013** ● Relining avloppsrör under mark 20 huset - Pga felkoppling fick avloppet under 20 fastigheten stopp. Felet åtgärdades och rören relinades i samband med åtgärden.
- 2014** ● Byte läckande stuprör 18 gården
Utflyttning av portar och renovering entréer.
Putslagning 18 gården
Byte cirkulationspump undercentral
- 2014-2015** ● Fönsterbyte ytterfasad - Samtliga fönster på ytterfasaden byttes till 3 glas fönster, med lågt UI-värde, låg ljudgenomsläpplighet och för huset mer tidsenlig design.
Grundkontroll och sättningsmätning - Kontroll av husets grundläggning och mätning av husets sättning över tid. Resultat: Godkvalitet på träpålning och normal sättning.
Åtgärder fuktskador källare 20B - Avhjälpande: Utrivning av angripet material och utredning av omfattning på skadan. Torkning av stenvägg och återmontering av golv.Förebyggande: Borbehandling av väggar och golv samt ny fuktspärr och ventilation
- 2015** ● Tvätt och målning fasaden mot 18-gården

- 2015** ● Målning och montage av dörr på soprum 18-gården
Spolning och filmning avloppsledningar under mark 16 och 18 fastigheten.
OVK - Kontrollen genomförd. Åtgärder görs under 2017.
Byte stuprör 18-gården
- 2015-2016** ● Förebyggande mätning av grundvattennivån regelbundet
- 2018** ● Ny underhållsplan - Finnas tillgänglig som appendix
- 2019** ● Fönsterbyte mot innergård samt kioskfönster
- 2020** ● Brandskyddskontroll - Efter arbete med eldstäder och rökkanaler
Styrelserum
Renovering av eldstäder och tillhörande rökkanaler - Lägenhetsinnehavare står för kostnad för eldstäder och arbete inne i lägenheter, samt eventuellt nya rökkanaler. Föreningen står för kostnad för arbete med rökkanaler.
- 2021** ● Spolning och filmning avloppsledningar
Sanering och ohyresbekämpning i källare 18/20-gården
Passagesystem och porttelefon - Ny porttelefon och passagesystem med TAG-system
- 2021-2022** ● Byte radiatorventiler, värmeinjuster, byte VC-pump och installation av vattenmätare
- 2022** ● Upprustning och renovering av innergårdar samt ev. dränering
Målning av miljöhuset på 18/20-gården
Bullerreducering av takfläktar på fastigheten
Relining/infodring av fastighetens spillvattenledningar
OVK
- 2023** ● Relingen uppåtgående stammar

Planerade underhåll

- 2024** ● Trapphusrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsförvaltning	Nabo
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Städning	Veterankraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga förändringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 508 493	2 244 286	2 087 794	2 033 353
Resultat efter fin. poster	-851 819	-806 076	-1 850 814	-609 778
Soliditet (%)	43	45	-29	-19
Yttre fond	407 904	155 000	361 017	167 481
Taxeringsvärde	64 512 000	64 512 000	64 512 000	55 827 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	749	749	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,2	57,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 068	9 068	8 419	8 419
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 188	7 188	7 192	7 192
Sparande per kvm totalyta, kr	109	52	200	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	29	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	131	119	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	76	63	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	230	211	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	2,95	-	-
Räntekänslighet (%)	12,11	12,11	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Kostnader för större underhåll, främst trapphusrenovering, har tagits från kassan. Styrelsen planerade att gå med förlust under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 196 193	-	-	15 196 193
Upplåtelseavgifter	4 506 816	-	-	4 506 816
Fond, yttre underhåll	155 000	-155 000	407 904	407 904
Reservfond	622 969	-	-	622 969
Balanserat resultat	-6 303 908	-651 076	-407 904	-7 362 888
Årets resultat	-806 076	806 076	-851 819	-851 819
Eget kapital	13 370 994	0	-851 819	12 519 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 954 984
Årets resultat	-851 819
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-407 904
Totalt	-8 214 706
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	851 456
Balanseras i ny räkning	-7 363 250

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	2 508 492	2 244 284
Övriga rörelseintäkter	3	2 402	20 363
Summa rörelseintäkter		2 510 894	2 264 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 230 618	-1 986 795
Övriga externa kostnader	9	-151 356	-338 948
Personalkostnader	10	-59 139	-53 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 260	-241 260
Summa rörelsekostnader		-2 682 373	-2 620 973
RÖRELSERESULTAT		-171 479	-356 326
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 188	19 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-698 528	-469 455
Summa finansiella poster		-680 340	-449 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-851 819	-806 076
ÅRETS RESULTAT		-851 819	-806 076

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 766 232	28 007 492
Summa materiella anläggningstillgångar		27 766 232	28 007 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 766 232	28 007 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 332	19 675
Övriga fordringar	13	118 750	115 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 118	0
Summa kortfristiga fordringar		203 200	134 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		58 902	37 232
SBC klientmedel i SHB		1 193 735	1 810 192
Summa kassa och bank		1 252 638	1 847 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 455 838	1 982 312
SUMMA TILLGÅNGAR		29 222 070	29 989 804

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 703 009	19 703 009
Fond för yttre underhåll		407 904	155 000
Reservfond		622 969	622 969
Summa bundet eget kapital		20 733 882	20 480 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 362 888	-6 303 908
Årets resultat		-851 819	-806 076
Summa fritt eget kapital		-8 214 706	-7 109 984
SUMMA EGET KAPITAL		12 519 176	13 370 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	0	-9 800
Summa långfristiga skulder		0	-9 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	15 877 700	15 887 500
Leverantörsskulder		78 506	66 320
Skatteskulder		232 372	230 853
Övriga kortfristiga skulder		104 869	102 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	409 447	341 237
Summa kortfristiga skulder		16 702 894	16 628 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 222 070	29 989 804

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-171 479	-356 326
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	241 260	241 260
	69 781	-115 066
Erhållen ränta	18 188	19 705
Erlagd ränta	-715 215	-489 516
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-627 246	-584 877
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 312	100 080
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 772	97 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-594 786	-387 117
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 987 500
Amortering av lån	0	-6 997 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-9 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-594 786	-396 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 847 424	2 244 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 252 638	1 847 424

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 16-20 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 leverantörsfakturor. 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:

Byggnad	1 - 2 %
---------	---------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 223 928	1 223 928
Hysesintäkter lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkter lokaler, moms	873 936	806 040
Deb. fastighetsskatt, moms	61 992	61 992
Bredband	87 000	87 000
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-16 365
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-10 735	-103 636
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	29 326	13 276
Vatten, moms	27 444	25 490
Varmvatten, moms	46 176	34 752
Uppvärmning, moms	6 708	3 354
Avfallshantering, moms	102 116	62 271
Drift, moms	23 844	20 867
Övriga intäkter	150	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	300
Fakturerade kostnader	0	9 108
Dröjsmålsränta	552	0
Pantsättningsavgift	12 040	6 304
Överlåtelseavgift	17 718	7 205
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	3 506	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	2 508 492	2 244 284

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 014
Övriga intäkter	0	5 701
Försäkringssättning	2 402	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 648
Summa	2 402	20 363

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	52 522	37 943
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 881	9 483
Städning enligt avtal	95 530	25 147
Sotning	0	8 855
Besiktningar	2 383	0
Brandskydd	5 670	0
Gårdkostnader	3 014	398
Gemensamma utrymmen	3 515	38 031
Snöröjning/sandning	0	5 394
Serviceavtal	608	21 111
Förbrukningsmaterial	2 071	343
Summa	170 193	146 705

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	6 994	1 221
Trapphus/port/entr	35 759	0
Dörrar och lås/porttele	930	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 283	0
VVS	48 409	12 160
Elinstallationer	7 958	20 252
Fasader	18 696	0
Vattenskada	22 763	203 516
Skador/klotter/skadegörelse	34 704	18 111
Summa	177 497	255 260

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	200	0
Entr/trapphus	719 791	0
VVS	0	656 729
Elinstallationer	131 465	0
Summa	851 456	656 729

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	50 882	50 100
Uppvärmning	345 336	290 306
Vatten	193 445	168 007
Sophämtning/renhållning	220 090	182 470
Summa	809 752	690 883

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 986	38 836
Kabel-TV	62 562	0
Bredband	0	81 180
Fastighetsskatt	116 760	117 201
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	221 719	237 217

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 683	2 639
Tele- och datakommunikation	4 264	1 400
Juridiska åtgärder	0	8 390
Inkassokostnader	981	0
Övriga förluster	0	4 536
Revisionsarvoden extern revisor	36 832	18 000
Fritids och trivselkostnader	988	3 641
Föreningskostnader	3 735	5 931
Förvaltningsarvode enl avtal	59 237	141 268
Överlåtelsekostnad	17 962	7 302
Pantsättningskostnad	15 340	8 142
Administration	818	23 493
Konsultkostnader	6 518	109 037
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	151 356	338 948

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	41 072
Arbetsgivaravgifter	14 139	12 898
Summa	59 139	53 970

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	717 512	445 926
Ränteswap	-19 268	23 360
Dröjsmålsränta	144	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	140	17
Övriga räntekostnader	0	152
Summa	698 528	469 455

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 665 869	30 665 869
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 665 869	30 665 869
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 658 377	-2 417 117
Årets avskrivning	-241 260	-241 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 899 637	-2 658 377
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 766 232	28 007 492
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 189 410</i>	<i>9 189 410</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 512 000	30 512 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	64 512 000	64 512 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	118 750	115 213
Summa	118 750	115 213

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 654	0
Förutbet fast skötsel	18 351	0
Förutbet kabel-TV	5 594	0
Förutbet bredband	15 519	0
Summa	52 118	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	4,55 %	3 450 000	3 450 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,55 %	3 450 000	3 450 000
Handelsbanken	2025-02-28	3,75 %	8 977 700	8 977 700
Summa			15 877 700	15 877 700
Varav kortfristig del			15 877 700	15 887 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 877 700 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 16, RÄNTESWAPKONTRAKT	Föreningen betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag
Nordea	3,65 %	2,72 %	7 000 000	2026-11-16

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	8 184	0
Uppl kostn el	4 160	0
Uppl kostnad Värme	40 722	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	18 000
Uppl kostn räntor	48 298	64 985
Uppl kostn vatten	15 232	0
Uppl kostnad Sophämtning	17 077	0
Uppl kostnad arvoden	38 953	41 313
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 236	12 977
Förutbet hyror/avgifter	206 585	203 962
Summa	409 447	341 237

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 679 500	17 679 500

NOT 19, 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

Fredrik Katainen
Styrelseledamot

Johan Ringlander
Styrelseledamot

Maria Tillquist
Styrelseledamot

Nils Oscar Paulsson
Ordförande

Sara Thorell
Styrelseledamot

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

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 08:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 15:59

DOCUMENT ID:

r1Xkr9cR1l

ENVELOPE ID:

Bkz1Hq5Ryl-r1Xkr9cR1l

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 16-20, 769608-4545 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK MIKAEL KATAINEN fredrikkatainen@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 20:46 14.04.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 193.13.56.155
2. Johan Erik Ambrosius Ringlander johanringlander@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:37 15.04.2025 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.100.185
3. SARA THORELL thorellsara@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 21:04 15.04.2025 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.105.255
4. Nils Oscar Paulsson oscar.paulsson@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 13:11 17.04.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.254.190
5. MARIA TILLQUIST maria.tillquist@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 18:18 15.04.2025 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.65.182
6. Hans Thomas Belfrage thomas.belfrage@rsm.se	Signed Authenticated	23.04.2025 08:12 23.04.2025 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.230.43

* 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 16-20
Org.nr. 769608-4545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar **Uttalande**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 för år 2024.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 08:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2025 15:59

DOCUMENT ID:

H1zmyH9c0kx

ENVELOPE ID:

B1eGJH950kl-H1zmyH9c0kx

DOCUMENT NAME:

RB brf nordhemsgatan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Thomas Belfrage	 Signed	23.04.2025 08:13	eID	Swedish BankID
thomas.belfrage@rsm.se	Authenticated	23.04.2025 08:13	Low	IP: 78.69.230.43

* 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