



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 31

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
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 1986-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 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 2:8	2002	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 481 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 1511 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Kromli	Ordförande
Kari Kromli	Styrelseledamot
Petter Bergkvist	Styrelseledamot
Julianna Vidarsdottir	Suppleant

Valberedning

Henrik Eyton

Revisorer

Ivan Ticic Revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-24. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppfräschning av tvättstua med en ny tvättmaskin och nytt torkskåp.
- 2023** ● Injustering värme
- 2022** ● Putsning och målning av källarväggar
Slutförande av relining
- 2021** ● Relining av stammar
Spolning och relining av fastighetens stammar
- 2020** ● Framtagning och reparation av fönster i uppgång B
Avtal med fastighetsskötare upprättat
Lagning av tackläckage
Undersökningar av stammar
- 2019** ● Förbättring av ventilation
Reparation av yttertak
- 2017** ● Byte maskinutrustning tvättstuga
- 2016** ● Målning och reparation av yttertak
Målning av balkonger - I samband med takreparation
Renovering av fönster mot innergård - I samband med takreparation
- 2015** ● Delvis renovering av spill- och vattenstammarna i trapphus A - I samband med renovering av badrum på bottenvåning
Översyn av värme - Nya termostater
- 2014** ● Mindre underhåll av yttertak
Byte av spillvatten - I samband med dagvattnet
Byte av Brunn på gården - Nytt Dagvatten
- 2012** ● Reparation av värme och ventilation i lokal.
Målning av fönster och balkongdörrar mot gatan - Endast partier med balkong
Sanering av oljetank - Tanken är borttagen
- 2011** ● Byte av större delen av tak
Renovering av vägg samt murstockar. - Samarbete med grannfastighet
- 2010** ● Förbättring av ventilation - Åtgärder baserade på OVK

2009-2010	●	Byte av takkupoler i vindslgh
2007	●	Stamspolning Byte av brandluckor Ny port - Även entrén renoverades Rörstambyte - Byte av en stam, uppgång A
2005-2006	●	Installation av bredband
2004	●	Renovering av balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Internet	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC
Städ och fastighetsskötsel	PHR
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flera fördelaktiga lån har forfallit under 2024 med låg ränta. Dessa har forlängts med rölig ränta tills vidare. Detta har medfört att vi har höjt avgiften inför 2024 för att möta ökade ränte och taxburna kostnader. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat nytt avtal med SBC för städ och fastighetsskötsel under 2024. Vi ser ett lägre totalpris som gynnar föreningen och i avtalet med SBC ingår kundtjänst och jour dagtid. Vi avser teckna avtal med Låsinvest under 2025 för jourtäckning på helgdagar och kvällar.

Övriga uppgifter

Vi hade vårstädning med städ av innegård och förråd, blomsterplantering och samlade in avfall till återvinning.

Under höststädning rensade vi grön tillväxt på innergården, tog in utemöbler och städade allmänt. Vi avslutade med trevlig korvgrillning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 281 312	1 123 670	1 035 371	1 033 680
Resultat efter fin. poster	165 160	4 107	-69 018	-829 923
Soliditet (%)	57	56	56	55
Yttre fond	384 445	280 563	280 563	619 848
Taxeringsvärde	44 268 000	44 268 000	44 268 000	39 607 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	713	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 621	6 675	6 755	6 824
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 489	6 543	6 620	6 688
Sparande per kvm totalyta, kr	198	91	143	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	21	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	89	92	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	41	33	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	151	155	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,70	-	-
Räntekänslighet (%)	8,15	9,37	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	14 780 847	-	-	14 780 847
Upplåtelseavgifter	2 189 593	-	-	2 189 593
Fond, yttre underhåll	280 563	-176 681	280 563	384 445
Balanserat resultat	-4 305 137	180 788	-280 563	-4 404 912
Årets resultat	4 107	-4 107	165 160	165 160
Eget kapital	12 949 973	0	165 160	13 115 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 124 349
Årets resultat	165 160
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 563
Totalt	-4 239 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 215 892

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	1 281 312	1 123 670
Övriga rörelseintäkter	3	3 354	12 773
Summa rörelseintäkter		1 284 666	1 136 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-603 548	-743 652
Övriga externa kostnader	9	-121 051	-99 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 368	-133 372
Summa rörelsekostnader		-857 967	-976 161
RÖRELSERESULTAT		426 699	160 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 787	12 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-278 325	-169 006
Summa finansiella poster		-261 539	-156 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		165 160	4 107
ÅRETS RESULTAT		165 160	4 107

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	21 972 758	22 100 630
Maskiner och inventarier	12	4 133	9 629
Summa materiella anläggningstillgångar		21 976 891	22 110 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 978 891	22 112 259
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 978	24 404
Övriga fordringar	14	1 163 525	947 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 207	0
Summa kortfristiga fordringar		1 236 710	971 527
Kassa och bank			
Kassa och bank		886	365
Summa kassa och bank		886	365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 237 596	971 892
SUMMA TILLGÅNGAR		23 216 487	23 084 151

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 970 440	16 970 440
Fond för yttre underhåll		384 445	280 563
Summa bundet eget kapital		17 354 885	17 251 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 404 912	-4 305 137
Årets resultat		165 160	4 107
Summa fritt eget kapital		-4 239 752	-4 301 030
SUMMA EGET KAPITAL		13 115 133	12 949 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	912 000	3 846 500
Summa långfristiga skulder		912 000	3 846 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 893 500	6 039 500
Leverantörsskulder		44 347	64 609
Skatteskulder		70 521	68 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	180 986	115 157
Summa kortfristiga skulder		9 189 354	6 287 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 216 487	23 084 151

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	426 699	160 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	133 368	133 372
	560 067	293 655
Erhållen ränta	16 787	12 830
Erlagd ränta	-254 315	-169 134
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322 538	137 351
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 268	-23 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 666	60 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 936	174 499
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 500	-117 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 500	-117 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 436	56 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	904 729	847 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 120 165	904 729

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 31 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 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	0,66 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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	1 203 000	1 055 280
Hysesintäkter lokaler	56 004	56 004
Deb. fastighetsskatt	4 680	5 290
Vatten	1 056	1 056
Pantsättningsavgift	2 865	2 100
Överlåtelseavgift	2 746	2 626
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	10 516	1 314
Öres- och kronutjämning	4	0
Summa	1 281 312	1 123 670

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 422
Övriga intäkter	500	0
Återbäring försäkringsbolag	2 854	4 351
Summa	3 354	12 773

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	48 914	47 776
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 643
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 938
Städning enligt avtal	46 479	41 195
Bevakning	23 710	17 425
Myndighetstillsyn	5 861	0
Gårdkostnader	5 297	1 346
Snöröjning/sandning	1 750	219
Förbrukningsmaterial	324	943
Summa	132 335	114 483

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 221	0
Tvättstuga	29 878	5 315
VVS	0	22 921
Elinstallationer	15 878	0
Summa	49 977	28 236

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	176 681
Summa	0	176 681

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	26 591	31 486
Uppvärmning	184 472	134 325
Vatten	65 521	62 287
Sophämtning/renhållning	35 008	49 780
Summa	311 592	277 878

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	13 652	39 644
Kabel-TV	25 101	32 259
Bredband	35 241	39 600
Fastighetsskatt	35 650	34 871
Summa	109 644	146 374

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	1 645
Tele- och datakommunikation	7 619	664
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	235
Befarade förluster	0	8 788
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	24 375
Styrelseomkostnader	4 836	0
Fritids och trivselkostnader	691	0
Föreningskostnader	878	1 579
Förvaltningsarvode enl avtal	50 279	48 234
Överlåtelsekostnad	4 012	5 514
Pantsättningskostnad	6 020	3 152
Administration	3 109	371
Konsultkostnader	19 631	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 580
Summa	121 051	99 137

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	277 754	168 868
Dröjsmålsränta	9	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	12	138
Övriga finansiella kostnader	550	0
Summa	278 325	169 006

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 102 206	24 102 206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 102 206	24 102 206
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 001 576	-1 873 700
Årets avskrivning	-127 872	-127 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 129 448	-2 001 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 972 758	22 100 630
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 124 000	16 124 000
Taxeringsvärde mark	28 144 000	28 144 000
Summa	44 268 000	44 268 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 658	62 658
Utgående anskaffningsvärde	62 658	62 658
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 029	-47 533
Avskrivningar	-5 496	-5 496
Utgående avskrivning	-58 525	-53 029
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 133	9 629

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 246	42 759
Transaktionskonto	96 435	104 116
Borgo räntekonto	1 022 844	800 248
Summa	1 163 525	947 123

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 468	0
Förutbet försäkr premier	27 300	0
Förutbet kabel-TV	8 409	0
Förutbet bredband	7 030	0
Summa	48 207	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,32 %	2 688 000	2 716 000
Nordea	2026-12-16	1,55 %	921 500	931 000
Handelsbanken	2025-06-01	3,07 %	2 925 000	2 955 000
Handelsbanken	2025-01-17	4,42 %	3 271 000	3 284 000
Summa			9 805 500	9 886 000
Varav kortfristig del			8 893 500	6 039 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 468 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	940	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 763	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 226	0
Uppl kostn el	2 070	0
Uppl kostnad Värme	19 984	0
Uppl kostn räntor	33 294	9 284
Uppl kostn vatten	7 422	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 912	0
Förutbet hyror/avgifter	106 375	105 873
Summa	180 986	115 157

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 421 500	10 421 500

Underskrifter

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

Göteborg

Kari Kromli
Styrelseledamot

Mikael Kromli
Ordförande

Petter Bergkvist
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision AB
Ivan Ticic
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 13:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.05.2025 10:30

DOCUMENT ID:

r1b46nkPMxx

ENVELOPE ID:

ryeE631DMgl-r1b46nkPMxx

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 31, 716444-0930 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

b47d49f70c6a705c3cab3f55e8030ebf67232109e1e2ef6
fa424120212268beb521682f531186fcc51497a93bb826
f29dd38dcbf651ca03259ff1029cb151f46

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. MIKAEL KROMLI mikael.kromli@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2025 17:07 01.06.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.216.82.46
2. KARI KROMLI kromlikari@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 10:19 02.06.2025 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.3.218
3. PETTER BERGKVIST petter.bergkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 11:27 09.06.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.203.234
4. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonum.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 13:13 10.06.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.253.145

* 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

Till föreningsstämman i Brf Nordhemsgatan 31

Org.nr 716444-0930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 31 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 och kassaflöde 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 Brf Nordhemsgatan 31 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Örebro

Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 13:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.05.2025 10:30

DOCUMENT ID:

r1X4ahkvfge

ENVELOPE ID:

rkEa3kDfle-r1X4ahkvfge

DOCUMENT NAME:

RB 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

c01ec2f75a6b71ac34c87c96ff38436fe9a562183ee7189
96327d90708a772cde0c18415b80c8e64bcbde2ff27db6
8d2eb5c11f6a15e1c4c7214f44552f8d0c6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ivan Ticic	Signed	10.06.2025 13:13	eID	Swedish BankID
ivan.ticic@ekonum.se	Authenticated	10.06.2025 13:13	Low	IP: 81.227.253.145

* 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