



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 48

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Catharina Pålla Helena Crafoord	Ordförande
Albin Köster	Styrelseledamot
William Shaho Nory	Styrelseledamot
Alice Grankvist	Styrelseledamot
Gustav Enocson	Styrelseledamot
Sebastian Hauger	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Ahlberg Auktoriserad revisor Varbergs Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av soprum
- 2022** ● Takmålning plåt - Då skicket verkar okulärt sett OK så kommer ommålningen ske vid okulär försämring
- 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
- 2019** ● Nytt torkskåp - Godkänt av styrelsen november 2018
- 2018** ● Ombyggnad Hiss - Enligt underhållsplan. Budgeterats för 2017.
- 2017** ● Byte av tvättmaskiner & torktumlare - 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
- 2014-2016** ● Kontroll av fasad - Enligt underhållsplan
- 2014** ● Omläggning av golv på entré och källarplan - Golvet fäste dåligt och behövde rivas upp och läggas om från grunden
- 2013** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2012** ● Reparation/tätning av innergård - Bekostades tillsammans med Brf. Linnégatan 27
- 2008** ● Byte av förrådsdörr till säkerhetsdörr

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Optimal Service

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Olivedal 15:3, med en andel på 44%.

Samfälligheten förvaltar innergård, fläktrum, vattenledningsrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett bolån löpte ut och räntan ändrades från ca 1,5% till rörlig ränta på just nu 4,94%

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 4,2%.

Förändringar i avtal

Nordic Life går över som Optimal Service. Optimal service ska även utföra snöröjning.

Övriga uppgifter

Föreningen abonnerar numera på "BOAPPA" som blir en gemensam plattform för föreningen och ett bokningssystem för tvättstugan.

Larmtelefon i hissen bytt till OTIS system

Kameraatrupp installerad i syfte att skrämja bort de som kladdar på vår vägg.

Vattenläcka uppmärksammats i tvättkällaren men efter flera undersökningar visade det sig vara kondens.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 017 431	996 787	1 000 125	1 049 988
Resultat efter fin. poster	12 492	93 241	26 792	272 728
Soliditet (%)	61	60	59	60
Yttre fond	1 897 149	1 795 001	1 657 545	1 426 514
Taxeringsvärde	38 600 000	38 600 000	33 000 000	33 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	999	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 557	7 657	7 756	7 929
Skuldsättning per kvm totalyta	7 557	7 657	7 756	7 929
Sparande per kvm totalyta	178	271	283	432
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	58	40	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	121	125	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	68	63	49
Energikostnad per kvm totalyta	250	247	228	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 000 000	-	-	11 000 000
Fond, yttre underhåll	1 795 001	-15 000	117 148	1 897 149
Balanserat resultat	-850 003	108 241	-117 148	-858 910
Årets resultat	93 241	-93 241	12 492	12 492
Eget kapital	12 038 239	0	12 492	12 050 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-741 762
Årets resultat	12 492
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 148
Totalt	-846 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 875
Balanseras i ny räkning	-844 543

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 017 431	996 787
Övriga rörelseintäkter	3	1 611	0
Summa rörelseintäkter		1 019 042	996 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-586 425	-529 687
Övriga externa kostnader	9	-104 011	-107 526
Personalkostnader	10	-20 121	-28 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 084	-165 085
Summa rörelsekostnader		-875 641	-830 879
RÖRELSERESULTAT		143 401	165 908
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 495	1 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-139 404	-74 362
Summa finansiella poster		-130 909	-72 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 492	93 241
ÅRETS RESULTAT		12 492	93 241

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	19 093 768	19 237 288
Maskiner och inventarier	13	49 476	71 040
Summa materiella anläggningstillgångar		19 143 245	19 308 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 146 045	19 311 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 406	8 831
Övriga fordringar	15	696 109	593 299
Summa kortfristiga fordringar		709 515	602 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		709 515	602 130
SUMMA TILLGÅNGAR		19 855 559	19 913 258

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll		1 897 149	1 795 001
Summa bundet eget kapital		12 897 149	12 795 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-858 910	-850 003
Årets resultat		12 492	93 241
Summa fritt eget kapital		-846 418	-756 762
SUMMA EGET KAPITAL		12 050 731	12 038 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 464 500
Summa långfristiga skulder		0	3 464 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 617 760	4 253 260
Leverantörsskulder		45 651	22 049
Skatteskulder		5 287	3 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	136 130	131 477
Summa kortfristiga skulder		7 804 828	4 410 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 855 559	19 913 258

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	143 401	165 908
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	165 084	165 085
	308 485	330 993
Erhållen ränta	8 495	1 695
Erlagd ränta	-136 875	-83 255
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	180 105	249 433
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 063	4 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 280	-186 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202 322	67 315
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	102 322	-32 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	591 675	624 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	693 997	591 675

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 - 20,98 %
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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 007 231	974 938
Pantsättningsavgift	1 575	14 249
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	7 314	7 661
Öres- och kronutjämnning	-2	-61
Summa	1 017 431	996 787

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 611	0
Summa	1 611	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	69 404	66 841
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 875	12 396
Städning enligt avtal	2 550	0
Hissbesiktning	5 699	2 021
Gemensamma utrymmen	0	4 588
Snöröjning/sandning	9 750	0
Serviceavtal	0	4 900
Förbrukningsmaterial	4 985	137
Summa	94 263	90 883

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	29 943	3 935
Trapphus/port/entr	0	2 777
Dörrar och lås/porttele	1 875	1 267
VVS	5 175	0
Elinstallationer	0	2 844
Hissar	30 792	0
Vattenskada	264	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 522	7 933
Summa	70 571	18 756

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	1 875	0
Tak	0	15 000
Summa	1 875	15 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	33 085	58 277
Uppvärmning	130 449	122 220
Vatten	88 792	68 320
Sophämtning/renhållning	55 181	50 771
Summa	307 507	299 588

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 791	23 635
Kabel-TV	46 104	42 331
Fastighetsskatt	41 314	39 494
Summa	112 209	105 460

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	330	626
Tele- och datakommunikation	12 923	6 372
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 153	11
Revisionsarvoden extern revisor	11 594	11 873
Fritids och trivselkostnader	297	0
Föreningskostnader	946	450
Förvaltningsarvode enl avtal	62 034	60 301
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	1 725	22 460
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
Summa	104 011	107 526

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 313	21 750
Arbetsgivaravgifter	4 808	6 832
Summa	20 121	28 582

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	139 378	74 097
Dröjsmålsränta	26	0
Övriga räntekostnader	0	265
Summa	139 404	74 362

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 473 297	22 473 297
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 473 297	22 473 297
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 236 009	-3 092 484
Årets avskrivning	-143 520	-143 525
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 379 529	-3 236 009
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 093 768	19 237 288
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 970	164 970
Utgående anskaffningsvärde	164 970	164 970
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-93 930	-72 369
Avskrivningar	-21 564	-21 560
Utgående avskrivning	-115 494	-93 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 476	71 040

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	488	0
Klientmedel	0	194 935
Övriga kortfristiga fordringar	1 624	1 624
Transaktionskonto	143 768	0
Borgo räntekonto	550 229	396 740
Summa	696 109	593 299

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,11 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2024-09-25	0,77 %	3 464 500	3 564 500
Swedbank	2024-03-28	4,85 %	2 053 260	2 053 260
Summa			7 617 760	7 717 760
Varav kortfristig del			7 617 760	4 253 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 117 760 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Fastskött entrepr	17 351	0
Uppl kostn räntor	13 283	10 754
Uppl kostnad arvoden	15 313	24 150
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 811	7 588
Förutbet hyror/avgifter	85 372	88 985
Summa	136 130	131 477

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 043 000	14 043 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 6%

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Catharina Pålla Helena Crafoord
Ordförande

Albin Köster
Styrelseledamot

William Shaho Nory
Styrelseledamot

Alice Grankvist
Styrelseledamot

Gustav Enocson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Varbergs Revisionsbyrå AB
Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 13:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.04.2024 07:57

DOCUMENT ID:

BybXI5sXx0

ENVELOPE ID:

SkGM89s7xR-BybXI5sXx0

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 48, 769603-1520 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. William Nory williamnory@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 08:05 10.04.2024 08:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/06) IP: 104.28.64.60
2. ALICE GRANQVIST alice.granqvist@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 08:07 10.04.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/11/26) IP: 95.194.200.250
3. GUSTAV ENOCSON g.enocson@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 08:50 10.04.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/01/29) IP: 129.16.31.203
4. ALBIN KÖSTER albinkoster@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 10:40 11.04.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/20) IP: 213.164.192.18
5. Catharina Pälla Helena Crafoord cc@cacab.se	Signed Authenticated	11.04.2024 13:07 10.04.2024 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/20) IP: 94.191.137.58
6. JOHAN AHLBERG johan@revisionsbyran.se	Signed Authenticated	11.04.2024 13:17 11.04.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/07) 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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 AB

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 13:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.04.2024 07:57

DOCUMENT ID:

ryXlci7gR

ENVELOPE ID:

BkGL5iXxC-ryXlci7gR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 - BRF Nordhemsgatan 48.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN AHLBERG	Signed	11.04.2024 13:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/12/07)
johan@revisionsbyran.se	Authenticated	11.04.2024 13:18	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