



Välkommen till årsredovisningen för Brf Villa Nordhem

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2016-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-24 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
MASTHUGGET 7:17	2018	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 1898 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 16 bostadsrätter om totalt 1 083 kvm och 1 lokal om 41 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1226 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linn Nilsson	Ordförande
Anna Margareta Unsgaard	Styrelseledamot
Erik Brink	Styrelseledamot
Lisa Martin	Styrelseledamot
Oscar Karl Anders Klamer	Styrelseledamot
Marcus Johan Högländer	Suppleant
Alfons Andreasson	Suppleant

Valberedning

Elin Spitzenberger

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Nicolas Sandberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig till 2026.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2024 | ● | Renovering av port & entré påbörjad |
| 2021 | ● | Stuprör utbytta - Genomfört
Bärande pelar under trapphus C - Genomfört |
| 2020 | ● | Relining - Genomfört
Lagning av spricka i husfasaden - Genomfört
OVK - Genomfört |
| 2019 | ● | Fönsterbyte 2 till 3 glas - Genomfört |
| 2018 | ● | Rörspoling och filmning av vertikal rör - Genomfört |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sabotage i entré, renovering av port & entré påbörjas i slutet på 2024 och beräknas klart våren 2025.
- En av föreningens hyresrätter såldes, ny bostadsrätt etablerad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 303 090	1 211 897	950 099	965 295
Resultat efter fin. poster	-290 673	135 466	-30 150	-256 873
Soliditet (%)	74	66	66	66
Yttre fond	778 019	542 519	313 375	235 500
Taxeringsvärde	33 466 000	33 466 000	33 466 000	30 426 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	913	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,0	69,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 546	15 703	15 712	15 744
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 692	11 823	11 828	11 853
Sparande per kvm totalyta, kr	1	283	166	99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	6	6	7	4
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	124	121	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	50	37	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	179	165	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,29	1,73	-	-
Räntekänslighet (%)	12,37	17,19	-	-

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

Under 2024 hade föreningen tillfälligt ökade kostnader pga högre räntor.

Tidigare åtgärd genom höjda avgifter mildrade detta något genom uppbyggd buffert. För 2025 har lån bundits med lägre ränta. Total lånebörda har även under 2024 sänkts med ca 27% genom försäljning av tidigare hyresrätt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	35 270 075	-	2 514 762	37 784 837
Upplåtelseavgifter	30 000	-	1 385 238	1 415 238
Fond, yttre underhåll	542 519	-	235 500	778 019
Balanserat resultat	-3 779 175	135 466	-235 500	-3 879 209
Årets resultat	135 466	-135 466	-290 673	-290 673
Eget kapital	32 198 885	0	3 609 327	35 808 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 643 709
Årets resultat	-290 673
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 500
Totalt	-4 169 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	81 304
Balanseras i ny räkning	-4 088 578

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	1 303 090	1 211 897
Övriga rörelseintäkter	3	2 603	3 983
Summa rörelseintäkter		1 305 693	1 215 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-590 737	-500 487
Övriga externa kostnader	8	-276 148	-127 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 888	-210 888
Summa rörelsekostnader		-1 077 773	-839 147
RÖRELSERESULTAT		227 920	376 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 795	10 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-539 388	-251 481
Summa finansiella poster		-518 592	-241 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-290 673	135 466
ÅRETS RESULTAT		-290 673	135 466

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	47 620 084	47 830 972
Summa materiella anläggningstillgångar		47 620 084	47 830 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 620 084	47 830 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		126 863	148 018
Övriga fordringar	11	873 571	894 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 899	0
Summa kortfristiga fordringar		1 064 333	1 042 306
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 547	0
Summa kassa och bank		6 547	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 070 880	1 042 306
SUMMA TILLGÅNGAR		48 690 964	48 873 278

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 200 075	35 300 075
Fond för yttre underhåll		778 019	542 519
Summa bundet eget kapital		39 978 094	35 842 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 879 209	-3 779 175
Årets resultat		-290 673	135 466
Summa fritt eget kapital		-4 169 882	-3 643 709
SUMMA EGET KAPITAL		35 808 212	32 198 885
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		1 825 062	0
Summa långfristiga skulder		1 825 062	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 656 524	14 494 524
Leverantörsskulder		36 711	25 664
Skatteskulder		70 862	68 864
Övriga kortfristiga skulder		0	1 826 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	293 593	258 734
Summa kortfristiga skulder		11 057 690	16 674 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 690 964	48 873 278

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 920	376 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 888	210 888
	438 808	587 621
Erhållen ränta	20 795	10 214
Erlagd ränta	-534 035	-234 623
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-74 432	363 212
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 600	-138 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 006	87 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72 026	312 501
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 900 000	0
Amortering av lån	-3 838 000	-7 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	62 000	-7 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 026	305 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	859 824	554 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	849 798	859 824

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Villa Nordhem 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 %
---------	-----

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	861 776	842 952
Hysesintäkter bostäder	137 932	200 568
Hysesintäkter lokaler	145 236	136 348
Deb. fastighetsskatt	6 660	6 660
Hyror reklamplats/antennplats	174 794	49 430
Hyses- och avgiftsrabatt	-46 000	-46 000
Dröjsmålsränta	1 998	78
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	392	0
Vidarefakturerade kostnader	13 424	21 861
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 303 090	1 211 897

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	2 603	3 983
Summa	2 603	3 983

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	458
Snöröjning/sandning	4 765	9 756
Serviceavtal	6 940	6 874
Förbrukningsmaterial	6 075	0
Summa	17 780	17 088

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 543
Trapphus/port/entr	9 614	0
VVS	11 924	0
Elinstallationer	260	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 794	675
Summa	23 592	3 218

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	7 456	7 187
Uppvärmning	204 187	151 818
Vatten	61 342	60 774
Grovsopor	0	5 208
Summa	272 985	224 987

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Hyreslägenheter	81 304	0
Fastighetsförsäkringar	25 137	40 275
Kabel-TV	34 192	44 042
Samfällighetsavgifter	99 747	136 016
Fastighetsskatt	36 000	34 862
Summa	276 380	255 195

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 583	0
Tele- och datakommunikation	8 213	9 236
Inkassokostnader	925	1 129
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 059	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	18 750
Föreningskostnader	800	473
Förvaltningsarvode enl avtal	95 098	92 026
Överlåtelsekostnad	8 024	0
Pantsättningskostnad	1 720	0
Administration	17 749	1 842
Konsultkostnader	113 977	4 315
Summa	276 148	127 771

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	539 090	251 335
Dröjsmålsränta	73	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	225	146
Summa	539 388	251 481

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 043 575	49 043 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 043 575	49 043 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 212 603	-1 001 715
Årets avskrivning	-210 888	-210 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 423 491	-1 212 603
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 620 084	47 830 972
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 954 838</i>	<i>27 954 838</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 410 000	13 410 000
Taxeringsvärde mark	20 056 000	20 056 000
Summa	33 466 000	33 466 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 320	34 464
Transaktionskonto	125 114	61 878
Borgo räntekonto	718 137	797 946
Summa	873 571	894 288

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	34 499	0
Förutbet försäkr premier	17 959	0
Förutbet kabel-TV	11 441	0
Summa	63 899	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst			2 304 762
Handelsbanken	Löst			525 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,25 %	3 100 000	3 100 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,25 %	3 100 000	3 100 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,25 %	2 950 000	2 950 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,25 %	1 506 524	2 514 762
Summa			10 656 524	14 494 524
Varav kortfristig del			10 656 524	14 494 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 656 524 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	175	0
Uppl kostn el	1 036	0
Uppl kostnad Värme	22 869	0
Uppl kostn räntor	25 975	20 622
Uppl kostn vatten	4 874	0
Förutbet hyror/avgifter	238 664	238 112
Summa	293 593	258 734

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 484 286	16 484 286

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Anna Margareta Unsgaard
Styrelseledamot

Erik Brink
Styrelseledamot

Linn Nilsson
Ordförande

Lisa Martin
Styrelseledamot

Oscar Karl Anders Klamer
Styrelseledamot

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

BDO Göteborg AB
Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 08:57

DOCUMENT ID:

rkb_D-1lggx

ENVELOPE ID:

B17PPbJUegl-rkb_D-1lggx

DOCUMENT NAME:

Brf Villa Nordhem, 769633-0781 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISA ROOSENIIT lingridfredrika@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 08:59 05.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.148.108
2. Erik Johan Brink erikjohanbrink@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 09:03 05.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.100.231
3. Oscar Karl Anders Klamer oscar.klamer@volvocars.com	Signed Authenticated	05.05.2025 09:52 05.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.137
4. LINN NILSSON linnjoefinenilsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:14 05.05.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.199.118
5. Anna Margareta Unsgaard anna.unsgaard@konstepidemin.se	Signed Authenticated	08.05.2025 17:26 08.05.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.101.156
6. NICOLAS SANDBERG nicolas.sandberg@bdo.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:48 09.05.2025 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.47.232

* 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villa Nordhem för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Villa Nordhems 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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. Risker 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 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 Villa Nordhem för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid redovisat eller betalat avdragen fastighetsskatt. Detta har inte medfört någon skada för föreningen utöver förseningsavgift och kostnadsränta.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 08:57

DOCUMENT ID:

SJdvZJUexx

ENVELOPE ID:

ByMDvb1Lxee-SJdvZJUexx

DOCUMENT NAME:

RB_769633-0781.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICOLAS SANDBERG	 Signed	09.05.2025 08:46	eID	Swedish BankID
nicolas.sandberg@bdo.se	Authenticated	09.05.2025 08:45	Low	IP: 217.208.47.232

* 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