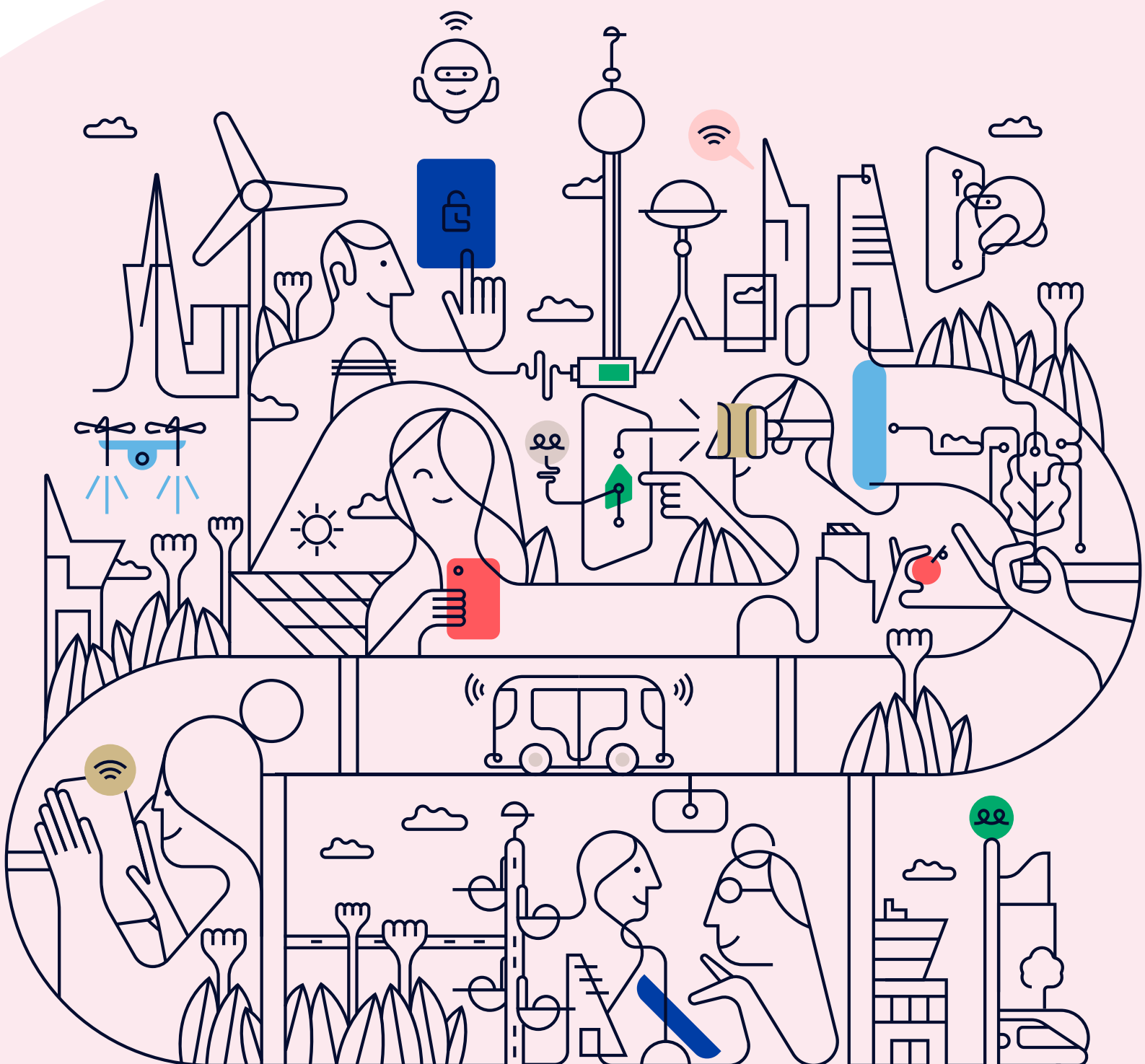




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 69

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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 2000-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-19 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 7:7         | 2002    | GÖTEBORG |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 105 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 105 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Anna Lotten Lidén             | Ordförande      |
| Evalena Elisabet Lundqvist    | Styrelseledamot |
| Marie-Helène Ashberger Croona | Styrelseledamot |
| Stefan Wallman                | Styrelseledamot |
| Sven Oskar Hansson            | Styrelseledamot |
| Jonathan Larsson              | Styrelseledamot |

### Valberedning

Leif Fransson

Johan Martinsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Daniel Ashberger    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|           |                                                                                                                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1982      | ● Rörstambyte<br>Elstambyte                                                                                                                         |
| 2003      | ● Balkonger - 11 av 16 lgh har byggt balkong under året.<br>Takplåt, målning. Fönster, målning.<br>Omputsning av fasad - Fasad putsad och isolerad. |
| 2004      | ● Nytt gårdsbjälklag                                                                                                                                |
| 2005      | ● Torkrum färdigställande<br>Portingång färdigställande<br>Lägenhetsdörr behandling<br>ComHem - Uttag installerade                                  |
| 2005-2006 | ● Åtgärd balkong - Pga felaktig balkong installation<br>Sanering av fuktskada - 4 lägenheter                                                        |
| 2006      | ● Tvättmaskin - Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.                                                                               |
| 2007      | ● Takfläkt - Byte av takfläkt efter ventilationshaveri.                                                                                             |
| 2008      | ● Tvättmaskin - Hushållstvättmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.<br>Målning av lägenhetsdörrar i trapphusen                                   |
| 2008-2009 | ● Sanering av fuktskada - 1 lgh. Fasad grannfastighet läckte genom brandvägg. Åtgärdat.                                                             |
| 2009      | ● Byte av yttertak på hela fastigheten                                                                                                              |
| 2010      | ● Tvättmaskin - Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.                                                                               |
| 2011      | ● Tak över entrédörrar på gården - p.g.a. risk för fallande snö och is vintertid<br>Installation av torkskåp i tvättstugan                          |
| 2011-2013 | ● Renovering av fönster fas 1 - Mot gården. Kvarstår fönster mot gatan samt på söderfasad.<br>Plan 2013.                                            |

- 2012** ● Isolering av utrymme ovan gång mot gatan - Utrymmet lösullsisoleras p.g.a. svårighet att hålla lämplig nivå på inomhustemperatur i lägenhet 12  
Byte av 2 fönsterkarmar trapphus B  
Utbyggnad soprum - Införande av fullsortering för sopor  
Byte av samtliga brandsläckare - Pulversläckare i trapphus A, B och C på plan 1 och 4 samt vind och källare
- 2013** ● Renovering utvändigt av fönster mot gatan samt söderfasad - Samtliga fönster nu renoverade utvändigt  
Stuprör under jord åtgärdas husdel C - Slukhål uppstod på gård p.g.a. trasigt stuprör under jord
- 2014** ● Översyn rörinfästningar samtliga badrum i föreningen - Se ovan  
Byte torktumlare  
Inspektion vvs samtliga badrum
- 2014-2015** ● Renovering badrum lgh 16 - På grund av felaktigt installerat rör i vägg i samband med badrumsrenovering 2003
- 2015** ● Renovering badrum/kök efter vattenskada i lägenhet 16, 14 och 12. - Läckage i samband med renovering av badrummet i lgh 16 resulterade i en vattenskada i lägenheten samt de två lägenheterna under. Även taket i entrén blev skadat.
- 2016** ● Byggnation balkonger lägenhet 16, 14, 12 - Bekostas av lägenhetsinnehavarna själva.  
Öppnar upp mellan källare A, B och C för förbättrad ventilation. Installation av luftavfuktare.  
Småfix av typen tätning av sprickor fasad, i trapphus etc  
Byte hushållstvättmaskin i tvättstuga. - Bytt då gamla maskinen gick sönder och inte gick att reparera.  
Åtgärda sprickor i ytskikt i fasad och trapphus - Pågående även under 2017
- 2017** ● Slamsug samtliga köksstammar - Genomfördes 2018
- 2018** ● Byte av porttelefonsystem - Genomfördes 2018
- 2019** ● Screening stammar  
Ommålning trapphus C - Genomfört 2020  
OVK & energideklaration
- 2020** ● Byte värmeelement torkskåp tvättstuga - genomfört 2020  
Ommålning av trapphus B - Genomfört 2020  
Målning av utsida fönster mot innergård samt söderfasad - Genomfört 2020  
Byte av samtliga brandvarnare i gemensamma utrymmen - Genomfört 2020  
Byte fläkt från tvättstuga - våren
- 2021** ● Ommålning fönster mot gatan
- 2022** ● Ommålning trapphus A  
Byte av brandsläckare i gemensamma utrymmen

### Planerade underhåll

- 2025** ● Filmning av stammar  
Rengöring stenläggning gård
- 2026** ● Målning av balkonger och översyn av gårdsfasad

### Avtal med leverantörer

Fastighetsservice MikAB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

I december fattades beslut om att säga upp avtal med Tele2 som bredbandsleverantör. Istället ingår vi avtal med Telia för installation av fiber och gruppavtal för bredband. Totalt sett blir detta mindre kostsamt för föreningen och för varje enskild medlem. Telias avtal beräknas tas i bruk 250701.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 799 278    | 766 461    | 723 686    | 721 513    |
| Resultat efter fin. poster                         | -264 303   | -318 000   | -184 772   | -213 917   |
| Soliditet (%)                                      | 55         | 56         | 57         | 57         |
| Yttre fond                                         | 642 902    | 534 302    | 526 222    | 524 022    |
| Taxeringsvärde                                     | 36 200 000 | 36 200 000 | 36 200 000 | 32 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 718        | 691        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,2       | 95,5       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 194      | 6 194      | 6 194      | 6 194      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 194      | 6 194      | 6 194      | 6 194      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -51        | -113       | 100        | 87         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 51         | 64         | 82         | 43         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 159        | 132        | 122        | 124        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 49         | 31         | 40         | 37         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 259        | 228        | 244        | 204        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,29       | 5,02       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,63       | 8,96       | -          | -          |

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -49 796 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Ökade räntekostnader och ökade driftskostnader under senaste åren, samt att vi inte har höjt avgifterna i samma takt, har lett till årets underskott.



## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 9 500 047        | -                                            | -                               | 9 500 047        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 534 302          | -                                            | 108 600                         | 642 902          |
| Kapitaltillskott         | 1 558 123        | -                                            | -                               | 1 558 123        |
| Balanserat resultat      | -2 317 549       | -318 000                                     | -108 600                        | -2 744 149       |
| Årets resultat           | -318 000         | 318 000                                      | -264 303                        | -264 303         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>8 956 923</b> | <b>0</b>                                     | <b>-264 303</b>                 | <b>8 692 619</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 635 549        |
| Årets resultat                                                     | -264 303          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -108 600          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 008 453</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 14 600            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 993 853</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 799 278         | 766 461         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0               | 32 859          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>799 278</b>  | <b>799 320</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -491 013        | -486 289        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -99 851         | -108 111        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -193 032        | -193 032        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-783 896</b> | <b>-787 432</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>15 382</b>   | <b>11 888</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 952          | 13 976          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -293 638        | -343 864        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-279 686</b> | <b>-329 888</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-264 303</b> | <b>-318 000</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-264 303</b> | <b>-318 000</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 18 | 14 865 392 | 15 058 424 |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 14 865 392 | 15 058 424 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13     | 2 000      | 2 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 000      | 2 000      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 14 867 392 | 15 060 424 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0          | -194       |
| Övriga fordringar                            | 14     | 828 985    | 907 553    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 12 777     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 841 762    | 907 359    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 841 762    | 907 359    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 15 709 154 | 15 967 783 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 11 058 170        | 11 058 170        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 642 902           | 534 302           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>11 701 072</b> | <b>11 592 472</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 744 149        | -2 317 549        |
| Årets resultat                               |        | -264 303          | -318 000          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 008 453</b> | <b>-2 635 549</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>8 692 619</b>  | <b>8 956 923</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 6 844 216         | 6 844 216         |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 571            | 42 279            |
| Skatteskulder                                |        | 2 503             | 3 266             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 3 828             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 134 417           | 121 099           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 016 535</b>  | <b>7 010 860</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>15 709 154</b> | <b>15 967 783</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |          |          |
| Rörelseresultat                                                          | 15 382   | 11 888   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Årets avskrivningar                                                      | 193 032  | 193 032  |
|                                                                          | 208 414  | 204 920  |
| Erhållen ränta                                                           | 13 952   | 13 976   |
| Erlagd ränta                                                             | -318 286 | -326 175 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -95 919  | -107 279 |
| Förändring i rörelsekapital                                              |          |          |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -5 033   | 1 231    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 30 323   | 788      |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -70 629  | -105 260 |
| Investeringsverksamheten                                                 |          |          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0        | 0        |
| Finansieringsverksamheten                                                |          |          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 0        | 0        |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -70 629  | -105 260 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 892 236  | 997 496  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 821 606  | 892 236  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 69 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                 | 1,06 - 3,33 % |
| Fastighetsförbättringar | 1,1 %         |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 789 130        | 763 573        |
| Pantsättningsavgift     | 4 536          | 1 575          |
| Överlåtelseavgift       | 5 612          | 1 313          |
| Öres- och kronutjämning | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>799 278</b> | <b>766 461</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024     | 2023          |
|-----------------------|----------|---------------|
| Elstöd                | 0        | 16 008        |
| Övriga intäkter       | 0        | -3 465        |
| Försäkringsersättning | 0        | 20 316        |
| <b>Summa</b>          | <b>0</b> | <b>32 859</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 0             | 4 499         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 25 539        | 18 244        |
| Gårdkostnader                  | 1 350         | 0             |
| Snöröjning/sandning            | 4 116         | 6 791         |
| Förbrukningsmaterial           | 1 398         | 2 701         |
| <b>Summa</b>                   | <b>32 402</b> | <b>32 235</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga                  | 7 010         | 5 717         |
| Trapphus/port/entr          | 1 829         | 0             |
| Källarutrymmen              | 10 894        | 0             |
| Dörrar och lås/porttele     | 1 599         | 0             |
| VVS                         | 6 887         | 12 725        |
| Fönster                     | 1 327         | 0             |
| Vattenskada                 | 0             | 46 516        |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0             | 2 899         |
| <b>Summa</b>                | <b>29 546</b> | <b>67 857</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023     |
|--------------|---------------|----------|
| Fasader      | 14 600        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>14 600</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 56 576         | 71 271         |
| Uppvärmning             | 175 184        | 145 697        |
| Vatten                  | 54 571         | 34 646         |
| Sophämtning/renhållning | 42 778         | 46 783         |
| Grovsopor               | 3 343          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>332 452</b> | <b>298 397</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 30 894        | 30 197        |
| Kabel-TV               | 25 038        | 32 179        |
| Fastighetsskatt        | 26 080        | 25 424        |
| <b>Summa</b>           | <b>82 012</b> | <b>87 800</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 476         | 1 316          |
| Tele- och datakommunikation                        | 493           | 413            |
| Inkassokostnader                                   | 0             | 513            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 3 371         | 0              |
| Styrelseomkostnader                                | 6 700         | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 0             | 5 878          |
| Föreningskostnader                                 | 488           | 473            |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 63 769        | 61 180         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 6 387         | 3 676          |
| Pantsättningskostnad                               | 7 740         | 3 152          |
| Administration                                     | 1 863         | 8 620          |
| Konsultkostnader                                   | 6 875         | 17 812         |
| Tidningar och facklitteratur                       | 689           | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0             | 4 390          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>99 851</b> | <b>108 111</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 293 631        | 343 864        |
| Dröjsmålsränta               | 7              | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>293 638</b> | <b>343 864</b> |



| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 17 962 467        | 17 962 467        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>17 962 467</b> | <b>17 962 467</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 904 043        | -2 711 011        |
| Årets avskrivning                             | -193 032          | -193 032          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 097 075</b> | <b>-2 904 043</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 865 392</b> | <b>15 058 424</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 662 000</i>  | <i>2 662 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 15 200 000        | 15 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 21 000 000        | 21 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>36 200 000</b> | <b>36 200 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 70 856         | 70 856         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>70 856</b>  | <b>70 856</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -70 856        | -70 856        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-70 856</b> | <b>-70 856</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                   | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 2 893          | 1 915          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 4 486          | 13 402         |
| Transaktionskonto              | 99 674         | 99 213         |
| Borgo räntekonto               | 721 933        | 793 022        |
| <b>Summa</b>                   | <b>828 985</b> | <b>907 553</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 4 390         | 0          |
| Förutbet kabel-TV      | 8 387         | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>12 777</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-03-30               | 4,11 %                  | 2 586 216           | 2 586 216           |
| Handelsbanken         | 2025-03-30               | 4,11 %                  | 1 323 000           | 1 323 000           |
| Handelsbanken         | 2025-03-01               | 4,07 %                  | 935 000             | 935 000             |
| Handelsbanken         | 2025-03-01               | 4,07 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 844 216</b>    | <b>6 844 216</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 844 216           | 6 844 216           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 844 216 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            | 1 055          | 0              |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 3 605          | 0              |
| Uppl kostn el                 | 5 195          | 0              |
| Uppl kostnad Värme            | 18 757         | 0              |
| Uppl kostn räntor             | 33 321         | 57 969         |
| Uppl kostn vatten             | 4 466          | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 1 731          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 66 287         | 63 130         |
| <b>Summa</b>                  | <b>134 417</b> | <b>121 099</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 964 000  | 6 964 000  |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Höjning av avgift fr.o.m. 2025-03-01 med 7,5%

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Anna Lotten Lidén  
Ordförande

---

Evalena Elisabet Lundqvist  
Styrelseledamot

---

Jonathan Larsson  
Styrelseledamot

---

Marie-Helène Ashberger Croona  
Styrelseledamot

---

Stefan Wallman  
Styrelseledamot

---

Sven Oskar Hansson  
Styrelseledamot

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

---

Daniel Ashberger  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 18:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.04.2025 12:09

DOCUMENT ID:

BJmTCxNckex

ENVELOPE ID:

SygaReE9yge-BJmTCxNckex

DOCUMENT NAME:

Brf Nordhemsgatan 69, 769606-5064 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Evalena Elisabet Lundqvist<br>evalenalundqvist@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 21:21<br>27.04.2025 21:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.109.169 |
| 2. STEFAN WALLMAN<br>stefan.wallman@hotmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 06:58<br>28.04.2025 06:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.64.28   |
| 3. MARIE-HELÉNE C ASHBERGER CR<br>OONA<br>croona_46@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 08:37<br>27.04.2025 14:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.84.193  |
| 4. Anna Lotten Lidén<br>lotten.liden@icloud.com                 | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 11:59<br>30.04.2025 11:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 146.75.181.88  |
| 5. JONATHAN LARSSON<br>jonathankallelarsson@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 13:56<br>30.04.2025 13:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.222.149 |
| 6. Sven Oskar Hansson<br>sven.hansson@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 18:21<br>29.04.2025 08:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.119.168.112 |
| 7. DANIEL ASHBERGER<br>d.ashberger@gmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 18:33<br>30.04.2025 18:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.55   |

\* 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 69, org.nr 769606-5064

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

## Kommentar

Vid granskningen noterar jag att föreningens fria egna kapital per 2024-12-31 uppgår till cirka -3 008 000 kr.

Detta innebär att föreningen saknar fritt kapital för framtida ekonomiska åtaganden.

Med hänsyn till föreningens storlek (16 bostadsrätter) och omvärldsfaktorer rekommenderas att en långsiktig men flexibel plan tas fram för att återställa det fria egna kapitalet.

Denna kommentar lämnas utan att det påverkar mina slutsatser nedan.

## Jag tillstyrker

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,

att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 17:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.04.2025 12:09

DOCUMENT ID:

B1Z6CL4cJlg

ENVELOPE ID:

S1aRxVqylx-B1Z6CL4cJlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF 2024.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. DANIEL ASHBERGER   |  Signed | 05.05.2025 17:07 | eID    | Swedish BankID   |
| d.ashberger@gmail.com | Authenticated                                                                            | 05.05.2025 17:07 | Low    | IP: 104.28.45.54 |

\* 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