



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74

Organisationsnummer: 769611-3856  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 72-74 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Göteborg

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inget annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-24.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 141 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

#### *Föreningens lägenheter och lokaler*

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 13:12 och Olivedal 13:13 i Göteborgs kommun vilka förvärvades 2004. På fastigheterna finns en byggnad med 42 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1905 med ombyggnadsår 1996 och värdeår 1980 och 1986. Fastigheternas adress är Nordhemsgatan 72-74, 413 09 Göteborg.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

8 st 1 rum och kök  
23 st 2 rum och kök (varav 3 hyresrätter)  
11 st 3 rum och kök

Dessutom tillkommer även 2 st lokaler.

Bostäder hyresrätt: 207 kvadratmeter  
Bostäder bostadsrätt: 2591 kvadratmeter  
Total bostadsarea: 2798 kvadratmeter

Lokaler hyresrätt: 70 kvadratmeter  
Total lokalarea: 70 kvadratmeter

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 70 kvadratmeter.

#### *Föreningens försäkring och förvaltning*

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektiv bostadsrättsförsäkring Innefattas i försäkringen.

Styrelsens förvaltning har under 2023 biträtts av Riksbyggen. Sedan 1 januari 2024 har förvaltning biträtts av Corestone Finance AB och PS-Home AB.

#### *Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll*

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens fastigheter i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades senast under hösten 2023. Underhållsplanen används för kunna planera när i tiden underhållen bör göras och vad deras kostnad uppskattas till. Underhållsplanen används för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till eller reverseras från underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande byggnationer.

Föreningen har för närvarande ett större underhållsprojekt i form av relining av fastigheternas avloppsstammar. Projektet röstades igenom på extrastämma i december 2022 och bedöms kosta föreningen maximalt 6,000,000 kr (inkl. moms). Detta kommer i sin helhet finansieras av föreningens disponibla likvida medel.

Arbetet befinner sig fortfarande i planeringsstadiet och förväntas utföras under de kommande 1-2 åren. Föreningen har tidigare låtit Riksbyggen driva projekteringen, men har sedan årsskiftet beslutat att gå vidare med annan projektledare. Detta har dragit ut på tiden, men förväntas leda till minskad totalkostnad för projektet.

Styrelsen har beslutat att under sommarhalvåret 2024 att genomföra två stycken badrumsrenoveringar i anslutning till fastigheternas allmänna utrymmen. I dagsläget finns bara ett badrum, vilket är i stort behov av uppfräschning och som saknar dusch. Efter renoveringen kommer föreningen i stället ha två fräscha badrum som båda inkluderar dusch. Badrummen förväntas vara färdiga innan relining-projektet drar igång så att dessa kan utnyttjas av boende under perioder där vattnet är avstängt till lägenheterna.

På längre sikt har föreningen som målsättning att fräscha upp fastigheternas fem trappuppgångar. Detta kommer i så fall att bli aktuellt först när reliningprojektet är färdigt.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Riksbyggen har under räkenskapsåret fakturerat ut upparbetat arvode avseende relining-projektering som de har utfört åt föreningen. Styrelsen är inte överens med Riksbyggen om beloppet och har därför bestridit fakturan. Styrelsens bästa bedömning om beloppet som föreningen i slutändan kommer att behöva betala när tvisten är löst uppgår till ca 280 tkr, vilket också är den summa som har satts av i bokslutet för 2023.

Föreningen har under året även tecknat avtal med nya förvaltare. Förvaltningen sköttes fram till och med 31 december 2023 av Riksbyggen och har från och med 1 januari 2024 tagits över av Corestone Finance AB (ekonomisk förvaltning) och PS-Home AB (fastighetsskötsel).

I övrigt har inga händelser av väsentlig karaktär inträffat under räkenskapsåret

#### *Föreningens avgifter*

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%

#### *Medlemsinformation*

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Således uppgår föreningens medlemsantal på balansdagen till 61 personer. Baserat på kontraktsdatum har 5 stycken överlåtelser av bostadsrätter skett under året (föregående år: 2 stycken).

Årsavgiften uppgick för 2023 i genomsnitt till 871 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### *Styrelsen har ordet*

Precis som under föregående år har 2023 präglats av ett försämrat makroekonomiskt läge, vilket framför allt har påverkat föreningen i form av ökade räntekostnader. I syfte om att mildra föreningens räntekänslighet beslöt vi oss om att under december 2022 binda två tredjedelar av våra lån till och med 31 december 2024. Detta har lett till att föreningens räntekostnader är lägre än tidigare befarat då en stor del av lånet har belöpt med 4,0 % i ränta, vilket har varit lägre än den rörliga räntan. Vår förväntan är att detta beslut innebär en positiv effekt för föreningen även under 2024.

På grund av det kommande relining-projektet, i kombination med ett svårare läge för nyupplåning, har vi valt att bibehålla föreningens goda likviditet under 2024. Den överblivna kassan har placerats på konton med en inlåningsränta på 3,0 – 3,9 %. Detta beslut har inneburit att vi varken behöver oroa oss för otillräckliga disponibla medel inför reliningprojektet utan att gå miste om väsentliga kostnadsbesparingar i jämförelse med om pengarna i stället hade använts till låneamorteringar.

Mot bakgrund av de avgiftshöjningar som trädde i kraft vid ingången av räkenskapsåren 2022 och 2023, i kombination med den goda likviditeten, anser vi inte att det varit nödvändigt med ytterligare avgiftshöjningar sedan dess. Vår förhoppning är att den ekonomiska ställningen fortsätter att vara bra även efter att relining-projektet är slutfört, vilket i så fall kan öppna dörren för vår planerade trapphusreovering i närtid.

#### *Upplysning vid förlust*

I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 302 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen går således med en planerad bokföringsmässig förlust men har ett planerat positivt kassaflöde.

#### *Föreningens styrelse och stämmor*

Föreningens styrelse består av ordförande Erik Rydholm och ledamöterna Martin Hubrich, Gunnar Jansson, Nicolina Brasar, Oskar Spencer, Julia Lenning samt Hugo Hertzberg. Styrelsen har under räkenskapsåret sammanträtt under 15 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens revisor tillgodoses av företaget KPMG AB.

Föreningens valberedning består av Christopher Lenning och Henrik Kjellberg som har mandat till och med årsstämman 2024.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (kr)	2 615 308	2 365 228	2 273 318	2 293 801
Resultat efter finansiella poster (kr)	-334 987	-3 229	-160 441	-613 465
Soliditet (%)	60,3	60,9	58,0	59,0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)	871	802	718	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	0	0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (kr)	8 912	0	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)	282	0	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	10	0	0	0
Belåningsgrad	8 051	8 051	8 051	9 311
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	200	0	0	0

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten, det vill säga bostadsrättens avgift, dividerad med den yta som är upplåten med bostadsrätt i fastigheten, till exempel bostäder, garage och andra lokaler.

#### Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala skulden för föreningens lån, dividerad med den totala ytan, vilket innebär de ytor som föreningen tar ut avgift för.

#### Sparande per kvadratmeter

Det justerade resultatet dividerat med totalyta, det vill säga de ytor som föreningen tar ut avgift för.

#### Räntekänslighet

Den totala skulden för föreningens lån dividerad med den totala intäkten, det vill säga årsavgifterna från bostadsrätterna. Detta indikerar om avgiften behöver höjas om räntekostnaderna ökar.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad för värme, vatten och el dividerad med totalyta.

#### Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala skulden för föreningens lån dividerad med bostadsrättsytan som bostäder, garage och andra lokaler.

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>38 989 703</b>	<b>1 254 457</b>	<b>-3 429 386</b>	<b>-3 230</b>	<b>36 811 544</b>
Balanseras i ny räkning			-3 230	3 230	0
Förändring av fond för yttre underhåll		400 000	-400 000		0
Årets resultat				-334 987	-334 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 989 703</b>	<b>1 654 457</b>	<b>-3 832 616</b>	<b>-334 987</b>	<b>36 476 557</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-3 832 616
Årets resultat	-334 987
<b>Medel att disponera</b>	<b>-4 167 603</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
Balanseras i ny räkning	-3 767 603
<b>Summa</b>	<b>-4 167 603</b>



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	2 615 308	2 365 228
Övriga rörelseintäkter		174 073	241 348
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 789 381</b>	<b>2 606 576</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader		-1 173 997	-1 465 744
Övriga externa kostnader	3	-660 292	-336 043
Personalkostnader	4	-105 093	-95 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-475 512	-468 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 414 894</b>	<b>-2 365 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>374 487</b>	<b>241 482</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213 885	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-923 359	-244 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-709 474</b>	<b>-244 711</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-334 987</b>	<b>-3 229</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-334 987</b>	<b>-3 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-334 987</b>	<b>-3 229</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 609 966	51 070 645
Inventarier, verktyg och installationer	6	126 079	140 912
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 736 045</b>	<b>51 211 557</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 736 045</b>	<b>51 211 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		132 766	5 897
Övriga fordringar		64 507	57 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226 578	147 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>423 851</b>	<b>210 445</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 293 328	9 023 696
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 293 328</b>	<b>9 023 696</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 717 179</b>	<b>9 234 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 453 224</b>	<b>60 445 698</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 989 703	38 989 703
Fond för yttre underhåll		1 654 457	1 254 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 644 160</b>	<b>40 244 160</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 832 616	-3 429 386
Årets resultat		-334 987	-3 230
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 167 603</b>	<b>-3 432 616</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 476 557</b>	<b>36 811 544</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	15 890 428
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>15 890 428</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		23 090 428	7 200 000
Leverantörsskulder		103 185	53 043
Skatteskulder		11 672	9 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		771 382	481 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 976 667</b>	<b>7 743 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8</b>	<b>60 453 224</b>	<b>60 445 698</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		374 487	241 481
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
* Avskrivningar och nedskrivningar		475 512	468 096
Erhållen ränta		213 885	77
Erlagd ränta		-923 359	-244 788
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>140 525</b>	<b>464 866</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-213 407	22 075
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		342 514	96 743
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>269 632</b>	<b>583 684</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-148 328
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-148 328</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser/kapitaltillskott		0	4 236 693
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>4 236 693</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>269 632</b>	<b>4 672 049</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 023 696</b>	<b>4 351 647</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 293 328</b>	<b>9 023 696</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående år.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2. Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 250 537	2 026 552
Hyror, bostäder	228 528	228 756
Hyror, lokaler	136 243	109 920
<b>Summa</b>	<b>2 615 308</b>	<b>2 365 228</b>

### Not 3. Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Övrigt</b>		
Förvaltningsarvode administration	-240 593	-260 464
Arvode revisorer	-29 110	-17 875
Konsultarvoden	-45 165	-27 720
Bankkostnader	-4 624	-4 814
Projektering Riksbyggen avs. relining	-281 250	0
Övrigt	-59 550	-25 170
<b>Summa</b>	<b>-660 292</b>	<b>-336 043</b>

### Not 4. Medelantal anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantal anställda	0	0

Styrelsearvoden som avser styrelsens ersättning under räkenskapsår 2023 uppgår till 80 350 kr varav sociala avgifter tillkommer på 24 743 kr.

**Not 5. Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 041 479	53 646 379
Inköp	0	3 395 100
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>57 041 479</b>	<b>57 041 479</b>
Ingående avskrivningar	-5 970 834	-5 510 155
Årets avskrivningar	-460 679	-460 679
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 431 513</b>	<b>-5 970 834</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 609 966</b>	<b>51 070 645</b>

Restvärde enligt plan vid årets slut fördelas med 29 002 404 kr på byggnader och 21 607 562 kr på mark.

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 328	0
Inköp	0	148 328
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>148 328</b>	<b>148 328</b>
Ingående avskrivningar	-7 416	0
Årets avskrivningar	-14 833	-7 416
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-22 249</b>	<b>-7 416</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>126 079</b>	<b>140 912</b>

**Not 7. Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,70	2024-12-30	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek	3,97	2024-12-30	2 757 000	2 757 000
Stadshypotek	3,97	2024-12-30	5 933 428	5 933 428
Stadshypotek	3,97	2024-03-28	7 200 000	7 200 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>23 090 428</b>	<b>23 090 428</b>
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-23 090 428	-7 200 000
<b>Långfristig del skulder till kreditinstitut</b>			<b>0</b>	<b>15 890 428</b>

**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	26 194 000	26 194 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 194 000</b>	<b>26 194 000</b>

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Rydholm  
Styrelseordförande

Martin Hubrich  
Ledamot

Gunnar Jansson  
Ledamot

Nicolina Brasar  
Ledamot

Oskar Spencer  
Ledamot

Julia Lenning  
Ledamot

Hugo Hertzberg  
Ledamot

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

KPMG AB

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Oskar Teodor Spencer

Underskrivare 1

Serienummer: 6ea34a1a6836e2[...]76c2de538f047

IP: 213.80.xxx.xxx

2024-06-05 11:50:49 UTC



## Per Hugo Hertzberg

Underskrivare 1

Serienummer: 71f0ae4e3ada63[...]c5e8dac50462d

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-05 11:53:21 UTC



## JULIA LENNING

Underskrivare 1

Serienummer: 2d871535e0b776[...]c4920c81215b4

IP: 34.99.xxx.xxx

2024-06-05 11:59:31 UTC



## NICOLINA BRASAR

Underskrivare 1

Serienummer: 2d6bf9de0da2bef[...]5eddc5d74f2b

IP: 192.71.xxx.xxx

2024-06-05 12:08:14 UTC



## Gunnar Johan Victor Jansson

Underskrivare 1

Serienummer: d4a98398ad00bb[...]747278f6d5d5d

IP: 77.218.xxx.xxx

2024-06-05 12:17:37 UTC



## Martin Norbert Hubrich

Underskrivare 1

Serienummer: cd7c1cee65dccc[...]772f29a71b432

IP: 83.248.xxx.xxx

2024-06-05 16:05:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ERIK RYDHOLM

Underskrivare 1

Serienummer: 141fdb7cdc78e[...]2f6ecc80af2d0

IP: 83.248.xxx.xxx

2024-06-06 16:02:09 UTC



## Jan Jörgen Nilsson

Underskrivare 2

Serienummer: a4011bb8cb1ea2[...]a92c3f55e853f

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-06-07 06:40:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Nordhemsgatan 72-74, org. nr 769611-3856

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordhemsgatan 72-74 för år 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 31 december 2023 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 upp lyser, 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 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 Nordhemsgatan 72-74 för år 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 revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Göteborg

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jan Jörgen Nilsson**

Undertecknare

Serienummer: a4011bb8cb1ea2[...]a92c3f55e853f

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-06-07 06:39:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>