



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74

Organisationsnummer: 769611-3856  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 72-74 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

| 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 355 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 2024 biträttats 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 2024. 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 2,500,000 kr (inkl. moms). Detta kommer i sin helhet finansieras av föreningens disponibla likvida medel.

Till hösten kommer föreningen att installera fiber-internet (1000/1000 Mbit levererad av internetleverantören Bahnhof. Installationen kommer att kosta ca 270,000 kr (inkl. moms), vilket kommer att betalas av månadsvis över den första avtalsperioden på sju år. Den löpande kostanden för internet per lägenhet kommer att vara 123 kr/mån. Denna kostnad kommer att ingå i avgiften för respektive bostadsrätt.

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*

Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt renoveringen av de två badrum inom fastigheternas allmänna utrymmen. Dessa badrum kan nyttjas av boende under tiden som vattnet är avstängt i samband med renoveringar och underhåll.

Föreningen har också löst den tvist som pågått gentemot Riksbyggen avseende kostnaden för deras projektering inför reliningen. Styrelsen var inte överens med Riksbyggen om deras upparbetande arvode och bestred den inkomna fakturan. En avsättning i föregående års årsredovisning gjordes på 280,000 kr (inkl. moms), vilket var styrelsens bedömning av kostanden efter att tvisten löst. Tvisten är nu avslutad och det slutgiltiga beloppet motsvarande ungefär den avsättning som gjordes i föregående års årsredovisning.

En av föreningens tre hyresrätter har blivit vakant under året, vilket innebär att en kommer att omvandlas till bostadsrätt och säljas på marknaden. Köpeskillingen efter försäljningskostnader kommer därför att gå till föreningen. Lägenheten är en 69 kvm stor tvåa på tredje våningen i trappuppgången 74A.

I övrigt har inga händelser av väsentlig karaktär inträffat under räkenskapsåret

#### *Föreningens avgifter*

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

### *Medlemsinformation*

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Således uppgår föreningens medlemsantal på balansdagen till 63 personer. Baserat på kontraktsdatum har 6 stycken överlåtelser av bostadsrätter skett under året (föregående år: 5 stycken).

Årsavgiften uppgick för 2024 i genomsnitt till 873 kr/m<sup>2</sup>/år.

### *Förslagsinsatser*

Räkenskapsår 2024 har, precis som de föregående två åren, präglats av ett strängt makroekonomiskt läge där framför allt räntekostnaderna fortfarande är höga. Därför ser styrelsen mycket positivt på 2025 där räntekostnaderna kommer att minska. Detta kommer att ske dels genom bättre räntevillkor, och dels genom väsentliga amorteringar efter att reliningprojektet är utfört och den före detta hyresrätten har blivit såld.

Föreningens starka kassa på ca 9 miljoner har ännu inte använts till amortering för att ta höjd för kostnaderna som kommer att uppstå från reliningprojektet. Överskottet har i stället placerats på konton med inlåningsränta på 2,5 - 3,5 %. Detta beslut har inneburit att vi inte har behövt oroa oss för otillräckliga disponibla medel inför reliningen, samtidigt som den uteblivna kostnadsbesparingen av att inte amortera på lånen minskats avsevärt.

Så fort reliningprojektet är slutreglerat kommer majoriteten av den kvarvarande kassan att kunna användas för amortering av föreningens lån. Detta kommer att förbättra föreningens ekonomi ännu mer, vilket gör att avgiftssänkningar kan bli verklighet snart.

På grund av de påbörjade och planerade projekten (relining, fiberinternet och eventuella trapphusrenoveringar) kommer 2025 och delar av 2026 betraktas som underhållsår. När vi tagit oss igenom denna period bedömer styrelsen att fastigheternas skick och föreningens ekonomi kommer att vara mycket god.

### *Upplysning vid förlust*

I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 355 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 Oskar Spencer, Gunnar Jansson, Arvid Segevall, Kristina Dobricic, Johanna Dahlqvist, Henrik Kjellberg samt suppleant Julia Lenning. Styrelsen har under räkenskapsåret sammanträtt under 15 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens revisor tillgodoses av företaget KPMG AB.

Föreningens valberedning består av Linus Gunnarsson & Nicolina Brasar som har mandat till och med årsstämman 2025.

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

## Flerårsöversikt

|  | <b>2024-01-01</b><br><b>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>-2021-12-31</b> |
|--|---|---|---|---|
| Nettoomsättning (kr)                               | 2 584 920                               | 2 615 308                               | 2 365 228                               | 2 273 318                               |
| Resultat efter finansiella poster (kr)             | -120 144                                | -334 987                                | -3 229                                  | -160 441                                |
| Soliditet (%)                                      | 60,3                                    | 60,3                                    | 60,9                                    | 58,0                                    |
| Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)         | 873                                     | 871                                     | 802                                     | 718                                     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 81,1                                    | 85,3                                    | 0                                       | 0                                       |
| Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (kr)                  | 8 912                                   | 8 912                                   | 0                                       | 0                                       |
| Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)                   | 165                                     | 282                                     | 0                                       | 0                                       |
| Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)            | 10                                      | 10                                      | 0                                       | 0                                       |
| Belåningsgrad                                      | 8 051                                   | 8 051                                   | 8 051                                   | 8 051                                   |
| Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)                  | 174                                     | 200                                     | 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-<br>insatser | Fond för-<br>yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|--|----------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</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> |
| Balanseras i ny räkning                |                      |                              | -334 987               | 334 987           | 0                 |
| Förändring av fond för yttre underhåll |                      | 400 000                      | -400 000               |                   | 0                 |
| Årets resultat                         |                      |                              |                        | -120 144          | -120 144          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | <b>38 989 703</b>    | <b>2 054 457</b>             | <b>-4 567 604</b>      | <b>-120 144</b>   | <b>36 356 412</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat        | -4 567 604        |
| Årets resultat             | -120 144          |
| <b>Medel att disponera</b> | <b>-4 687 748</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

|  |                   |
|--|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 400 000           |
| Balanseras i ny räkning                  | -5 087 748        |
| <b>Summa</b>                             | <b>-4 687 748</b> |

## Resultaträkning

|   | Not | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
|   | 1   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>                              |     |                   |                   |
| Nettoomsättning   | 2   | 2 584 920         | 2 615 308         |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 172 901           | 174 073           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>2 757 821</b>  | <b>2 789 381</b>  |
| <i>Rörelsekostnader</i>   |     |                   |                   |
| Råvaror och förnödenheter   |     | -1 090 779        | -1 173 997        |
| Övriga externa kostnader  | 3   | -544 325          | -660 292          |
| Personalkostnader   | 4   | -115 969          | -105 093          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -475 512          | -475 512          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-2 226 585</b> | <b>-2 414 894</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>531 236</b>    | <b>374 487</b>    |
| <i>Finansiella poster</i>   |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 305 897           | 213 885           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -957 277          | -923 359          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-651 380</b>   | <b>-709 474</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-120 144</b>   | <b>-334 987</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-120 144</b>   | <b>-334 987</b>   |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-120 144</b>   | <b>-334 987</b>   |

## Balansräkning

|   | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | 1   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5   | 50 606 056        | 50 609 966        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6   | 111 246           | 126 079           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>50 717 302</b> | <b>50 736 045</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>50 717 302</b> | <b>50 736 045</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                |     | 86 444            | 132 766           |
| Övriga fordringar                             |     | 2 589             | 64 507            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 189 100           | 226 578           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>278 133</b>    | <b>423 851</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 9 308 517         | 9 293 328         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>9 308 517</b>  | <b>9 293 328</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>9 586 650</b>  | <b>9 717 179</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>60 303 952</b> | <b>60 453 224</b> |

## Balansräkning

|  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 38 989 703        | 38 989 703        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 054 457         | 1 654 457         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>41 044 160</b> | <b>40 644 160</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 567 604        | -3 832 616        |
| Årets resultat                               |     | -120 144          | -334 987          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 687 748</b> | <b>-4 167 603</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>36 356 412</b> | <b>36 476 557</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 23 090 428        | 23 090 428        |
| Leverantörsskulder                           |     | 151 113           | 103 185           |
| Skatteskulder                                |     | 5 991             | 11 672            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 700 008           | 771 382           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>23 947 540</b> | <b>23 976 667</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 8   | <b>60 303 952</b> | <b>60 453 224</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | 531 236                  | 374 487                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                            |     |                          |                          |
| * Avskrivningar och nedskrivningar  |     | 475 512                  | 475 512                  |
| Erhållen ränta  |     | 305 897                  | 213 885                  |
| Erlagd ränta  |     | -957 277                 | -923 359                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>355 368</b>           | <b>140 525</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |     |                          |                          |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  |     | 145 718                  | -213 407                 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     |     | -29 127                  | 342 514                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>471 959</b>           | <b>269 632</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |     | -456 769                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-456 769</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott   |     | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>15 190</b>            | <b>269 632</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     | <b>9 293 328</b>         | <b>9 023 696</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>9 308 518</b>         | <b>9 293 328</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

|                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 256 516        | 2 250 537        |
| Hyror, bostäder       | 228 528          | 228 528          |
| Hyror, lokaler        | 99 876           | 136 243          |
| <b>Summa</b>          | <b>2 584 920</b> | <b>2 615 308</b> |

### Not 3. Övriga externa kostnader

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Övrigt</b>                         |                 |                 |
| Förvaltningsarvode administration     | -197 523        | -240 593        |
| Arvode revisorer                      | -31 250         | -29 110         |
| Konsultarvoden                        | -42 690         | -45 165         |
| Bankkostnader                         | -5 880          | -4 624          |
| Projektering Riksbyggen avs. relining | 0               | -281 250        |
| Övrigt                                | -266 982        | -59 550         |
| <b>Summa</b>                          | <b>-544 325</b> | <b>-660 292</b> |

### Not 4. Medelantal anställda

|                      | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantal anställda | 0                         | 0                         |

Styrelsearvoden som avser styrelsens ersättning under räkenskapsår 2024 uppgår till 88 991 kr varav sociala avgifter tillkommer på 27 004 kr.

### Not 5. Byggnader och mark

|                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 57 041 479        | 57 041 479        |
| Inköp                              | 456 769           | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>57 498 248</b> | <b>57 041 479</b> |
| Ingående avskrivningar             | -6 431 513        | -5 970 834        |
| Årets avskrivningar                | -460 679          | -460 679          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-6 892 192</b> | <b>-6 431 513</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>50 606 056</b> | <b>50 609 966</b> |

Restvärde enligt plan vid årets slut fördelas med 28 998 494 kr på byggnader och 21 607 562 kr på mark.

### Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 148 328        | 148 328        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>148 328</b> | <b>148 328</b> |
| Ingående avskrivningar             | -22 249        | -7 416         |
| Årets avskrivningar                | -14 833        | -14 833        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-37 082</b> | <b>-22 249</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>111 246</b> | <b>126 079</b> |

### Not 7. Skulder till kreditinstitut

|  | Räntesats | Villkors-<br>ändringsdag | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                       | 3,1%      | 2025-04-01               | 7 200 000         | 7 200 000         |
| Stadshypotek                                       | 3,1%      | 2025-04-01               | 2 757 000         | 2 757 000         |
| Stadshypotek                                       | 3,1%      | 2025-04-01               | 5 933 428         | 5 933 428         |
| Stadshypotek                                       | 3,1%      | 2025-04-01               | 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       | -23 090 428       |
| <b>Långfristig del skulder till kreditinstitut</b> |           |                          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

### Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <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

Arvid Segevall  
Ledamot

Gunnar Jansson  
Ledamot

Kristina Dobricic  
Ledamot

Oskar Spencer  
Ledamot

Johanna Dahlqvist  
Ledamot

Henrik Kjellberg  
Ledamot

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

KPMG AB

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74 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 förtlöpande 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 revisionssed 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 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.

Göteborg den

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."

## Arvid Hjalmar Segevall

### Underskrivare 1

Serienummer: c0ce8c20fe583d[...]4ffc5654ac8da  
IP: 95.194.xxx.xxx  
2025-06-16 11:18:47 UTC



## ERIK RYDHOLM

### Underskrivare 1

Serienummer: 141fcd7cdc78e[...]2f6ecc80af2d0  
IP: 83.248.xxx.xxx  
2025-06-16 11:52:53 UTC



## Oskar Teodor Spencer

### Underskrivare 1

Serienummer: 6ea34a1a6836e2[...]76c2de538f047  
IP: 151.47.xxx.xxx  
2025-06-16 13:19:07 UTC



## Gunnar Johan Victor Jansson

### Underskrivare 1

Serienummer: d4a98398ad00bb[...]747278f6d5d5d  
IP: 194.236.xxx.xxx  
2025-06-16 13:36:49 UTC



## Karl Henrik Kjellberg

### Underskrivare 1

Serienummer: 6064be32bf646e[...]c01816595e236  
IP: 217.13.xxx.xxx  
2025-06-16 13:42:21 UTC



## JOHANNA DAHLQVIST

### Underskrivare 1

Serienummer: 0c442899ffc157[...]c679c81021a08  
IP: 94.191.xxx.xxx  
2025-06-16 15:18:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# 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."

## KRISTINA DOBRICIC

### Underskrivare 1

Serienummer: 9fd7df463e3ab0[...]c23b59cfe5fa4

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-06-17 12:48:44 UTC



## Jan Jörgen Nilsson

### Underskrivare 2

Serienummer: a4011bb8cb1ea2[...]a92c3f55e853f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-17 13:58:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.