

# Årsredovisning 2024

## Brf Nyhem

745000-1511



 SJQH0dU1ex-SkNHR\_11gg

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyhem

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 Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skjutsstallen 7	1931	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 472 kvm och 2 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 2592 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

#### Styrelsens sammansättning

Hans Strömberg	Ordförande
Alma Dahlberg	Styrelseledamot
Lovisa Sundqvist	Styrelseledamot
Olle Isidor Eriksson	Styrelseledamot
Oscar Sanner	Styrelseledamot
Sofia Larsson	Styrelseledamot
Sophia Stickel	Styrelseledamot

#### Valberedning

Alma Dahlberg  
Sofia Larsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen i förening.

#### Revisorer

Elvedin Music    Auktoriserad revisor    Malmö Revision och Rådgivning AB  
Per Ranstam    Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining av avloppsledning i källaren  
Råttfälla, smartbox från Anticimex  
Återställande efter fasadklotter  
Lagning och putsning vid hissen  
Två nya portkodsdosor
- 2023** ● Nytt staket mot Kung Oskars väg 7  
Fullständig målning av yttertak
- 2022-2024** ● Ny/renoverad ventilation till samtliga lägenheter som medfört godkänd OVK
- 2022** ● Lister i dörren, mellan Sushi2go och korridoren i fastigheten på Spolegatan 24, har bytts ut.  
Genomföring i vägg mellan Salong Pistage och Sushi2go tätades.  
Automatisk dörrstängare till Sushi2go har monterats.  
Hängrännor har tvättats med algtvätt och bättringsmålning har gjorts. Även takfallet ut mot Kung Oskars väg har blivit behandlat med medel motverkande algpåväxt.  
Trälådor på vinden har blivit nedskurna och extra brandskyddsisolering är monterat på vinden.

- spolning och dokumentering av huvudstam i bottenplan är genomförd. Offert för relining av liggaren h  
Undersökning av yttertak har gjorts för kommande renovering.

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Underhållsspolning hela fastigheten  
Förbättra dränering i källaren
- 2026** ● Trappmålning samtliga trapphus

#### Avtal med leverantörer

Projektledare för renovering av ventilationskanaler	Byggkon
Relining av avloppsledning i källare	PipeReliningSyd
Renoverar ventilationskanaler	Skorstenteamet i Skåne AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Efter årsstämman 2024 välkomnades nya ledamöter: Olle Eriksson, Oscar Sanner, Sophia Stickel och Sofia Larsson. Styrelsen har månadsvis sammanträtt under året för att hantera föreningens angelägenheter.

Under året har styrelsen bland annat arbetat med följande:

Renovering av avloppsstammar

- >Föreningen har genomfört relining av avloppsstammarna under 2024
- >Arbetet utfördes av PipeReliningSyd efter noggrann utvärdering av olika leverantörer
- >Projektet färdigställdes framgångsrikt och slutbesiktades
- >Viss hyresnedsättning gavs för augusti månad till lokalhyresgästerna Sushi2Go och Pistasch frisörsalong på grund av störningar under arbetet

Ventilationsprojekt och OVK

- >Ventilationsprojektet slutfördes och OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomfördes med godkänt resultat för samtliga lägenheter/lokaler
- >Ventilationsprojektet inkluderade installation av fläktar i berörda lägenheter som stöd till självdrag

Fastighetsunderhåll

- >Åtgärder har genomförts för att förhindra skadedjur (råttor) genom installation av fångstlådor
- >Service av tvättmaskiner har genomförts med byte av gångjärn och display
- >Löpande underhåll av övriga gemensamma utrymmen och installationer, såsom putsning vid hiss och byte av portlås
- >Arbete med att ta fram ny underhållsplan har påbörjats, ska vara klar till sommaren 2025

Kommunikation och medlemsinformation

- >Föreningen har etablerat en Facebookgrupp för att underlätta kommunikation med medlemmarna
- >Höst- och vårstäddag genomfördes med god uppslutning bland medlemmarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har genomfört en utvärdering av föreningens ekonomiska situation.

Beslut om avgiftshöjning på 10% från januari 2024 för att täcka ökade kostnader.

Omläggning av lån har genomförts, med beslut att binda lån som löpte ut i december 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 297 184	2 051 890	1 896 639	1 854 231
Resultat efter fin. poster	-444 728	-365 678	144 595	-331 065
Soliditet (%)	67	67	70	69
Yttre fond	489 838	959 200	619 275	751 888
Taxeringsvärde	63 355 000	63 355 000	63 355 000	47 349 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	745	687	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	86,2	89,5	89,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 505	4 586	3 962	4 024
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 296	4 373	3 778	3 838
Sparande per kvm totalyta, kr	213	262	146	145
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	93	141	96
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	141	118	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	40	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	272	299	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	1,20	1,07	1,02
Räntekänslighet (%)	5,35	6,16	5,77	6,01

**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.

## Uppllysning vid förlust

Under året har vi investerat i fastigheten genom att relinea avloppsledningen, vilket var ett akut renoveringsprojekt. Därtill har vi avslutat ventilationsprojektet med godkänd OVK, ett projekt där vi har ersatt ett icke fungerande och icke befintligt ventilationssystem med ett helt nytt, vilket är en investeringen i fastigheten. Dessa investeringar har resulterat i ett negativt resultat, varför vi har höjt avgiften med 5% för medlemmarna från och med första januari 2025.



## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	128 615	-	-	128 615
Upplåtelseavgifter	2 332 643	-	-	2 332 643
Fond, yttre underhåll	959 200	-	-469 362	489 838
Balkongfond	6 000	-	-	6 000
Uppskrivningsfond	25 176 000	-	-	25 176 000
Direkt kapitaltillskott	114 581	-	-	114 581
Balanserat resultat	-4 539 776	-365 678	469 362	-4 436 092
Årets resultat	-365 678	365 678	-444 728	-444 728
<b>Eget kapital</b>	<b>23 811 585</b>	<b>0</b>	<b>-444 728</b>	<b>23 366 857</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 430 092
Årets resultat	-444 728
<b>Totalt</b>	<b>-4 874 820</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	375 944
Att från yttre fond i anspråk ta	-782 995
Balanseras i ny räkning	-4 467 769
	<b>-4 874 820</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	2 297 184	2 051 890
Övriga rörelseintäkter	3	14 677	84 634
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 311 861</b>	<b>2 136 524</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 002 958	-1 915 192
Övriga externa kostnader	8	-234 671	-141 089
Personalkostnader	9	-150 604	-137 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-214 889	-198 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 603 122</b>	<b>-2 392 764</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-291 261</b>	<b>-256 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 923	16 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-181 390	-126 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 467</b>	<b>-109 438</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-444 728</b>	<b>-365 678</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-444 728</b>	<b>-365 678</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	33 894 174	32 222 095
Maskiner och inventarier	12	0	3 102
Pågående projekt		0	1 620 787
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 894 174</b>	<b>33 845 984</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 896 974</b>	<b>33 848 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 474	55 558
Övriga fordringar	14	27 535	27 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 975	75 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145 984</b>	<b>157 810</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		956 091	1 620 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>956 091</b>	<b>1 620 157</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 102 075</b>	<b>1 777 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 999 048</b>	<b>35 626 750</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 575 839	2 575 839
Uppskrivningsfond		25 176 000	25 176 000
Fond för yttre underhåll		489 838	959 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 241 677</b>	<b>28 711 039</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 430 092	-4 533 776
Årets resultat		-444 728	-365 678
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 874 820</b>	<b>-4 899 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 366 857</b>	<b>23 811 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 549 380	8 383 966
Övriga långfristiga skulder		26 336	26 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 575 716</b>	<b>8 410 302</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 586 318	2 952 000
Leverantörsskulder		131 292	128 693
Skatteskulder		6 587	9 512
Övriga kortfristiga skulder		10 130	7 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322 148	307 468
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 056 475</b>	<b>3 404 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 999 048</b>	<b>35 626 750</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-291 261</b>	<b>-256 240</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	214 889	198 492
	<b>-76 372</b>	<b>-57 748</b>
Erhållen ränta	27 923	16 823
Erlagd ränta	-180 576	-125 016
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-229 025</b>	<b>-165 941</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 826	-28 021
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 480	71 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-200 719</b>	<b>-122 206</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-263 079	-842 303
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-263 079</b>	<b>-842 303</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 700 000
Amortering av lån	-200 268	-157 767
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 268</b>	<b>1 542 233</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-664 066</b>	<b>577 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 620 157</b>	<b>1 042 433</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>956 091</b>	<b>1 620 157</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nyhem 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.

#### 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	3,2 %
Fastighetsförbättringar	1,3 - 5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	2 032 272	1 790 521
Hysesintäkter, lokaler	181 082	181 321
Bredband	50 760	50 760
Övriga intäkter	33 070	29 288
<b>Summa</b>	<b>2 297 184</b>	<b>2 051 890</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga intäkter	14 677	3
Elstöd	0	84 631
<b>Summa</b>	<b>14 677</b>	<b>84 634</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övrigt	14 686	0
Besiktning och service	10 321	8 768
Städning	70 304	67 434
Trädgårdsarbete	7 734	6 008
<b>Summa</b>	<b>103 044</b>	<b>82 210</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	73 923	15 258
Försäkringsskador	4 334	3 205
Planerat underhåll	782 995	845 750
<b>Summa</b>	<b>861 252</b>	<b>864 213</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	232 698	241 050
Uppvärmning	392 957	364 955
Vatten	120 611	97 894
Sophämtning	79 239	83 500
<b>Summa</b>	<b>825 505</b>	<b>787 399</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	58 136	37 305
Kabel-tv/bredband	64 860	55 832
Fastighetsskatt	90 160	88 233
<b>Summa</b>	<b>213 156</b>	<b>181 370</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	2 208	760
Övriga förvaltningskostnader	22 504	43 329
Juridiska kostnader	2 750	5 625
Revisionsarvoden	22 539	20 000
Ekonomisk förvaltning	76 432	71 375
Konsultkostnader	108 238	0
<b>Summa</b>	<b>234 671</b>	<b>141 089</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 004	32 990
<b>Summa</b>	<b>150 604</b>	<b>137 990</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	180 744	126 261
Övriga räntekostnader	646	0
<b>Summa</b>	<b>181 390</b>	<b>126 261</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 760 053	37 760 053
Fastighetsförbättring - ventilation	1 883 866	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 643 919</b>	<b>37 760 053</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 537 958	-5 343 846
Årets avskrivning	-211 787	-194 112
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 749 745</b>	<b>-5 537 958</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 894 174</b>	<b>32 222 095</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 176 000</i>	<i>25 176 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 808 000	27 808 000
Taxeringsvärde mark	35 547 000	35 547 000
<b>Summa</b>	<b>63 355 000</b>	<b>63 355 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	155 907	155 907
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>155 907</b>	<b>155 907</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-152 805	-148 425
Avskrivningar	-3 102	-4 380
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-155 907</b>	<b>-152 805</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>3 102</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 982	25 729
Övriga fordringar	1 553	1 433
<b>Summa</b>	<b>27 535</b>	<b>27 162</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

<b>INTÄKTER</b>	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 880	1 592
Försäkringspremier	44 393	40 286
Kabel-TV/Bredband	16 215	16 215
Förvaltning	17 487	16 997
<b>Summa</b>	<b>86 975</b>	<b>75 090</b>

**NOT 16, SKULDER TILL**

<b>KREDITINSTITUT</b>	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,85 %	257 362	260 354
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,37 %	3 946 316	3 990 316
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,48 %	1 122 567	1 170 567
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,85 %	860 000	870 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,85 %	3 320 288	3 358 896
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,87 %	1 629 165	1 685 833
<b>Summa</b>			<b>11 135 698</b>	<b>11 335 966</b>
Varav kortfristig del			4 586 318	2 952 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 134 358 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**

<b>INTÄKTER</b>	2024-12-31	2023-12-31
Städning	5 657	0
El	23 037	21 564
Uppvärmning	50 213	53 436
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 926	32 043
Utgiftsräntor	2 809	1 995
Vatten	10 196	8 823
Förutbetalda avgifter/hyror	198 310	189 607
<b>Summa</b>	<b>322 148</b>	<b>307 468</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

11 422 000

**2023-12-31**

11 422 000

## Underskrifter

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

Lund

---

Alma Dahlberg  
Styrelseledamot

---

Hans Strömberg  
Ordförande

---

Lovisa Sundqvist  
Styrelseledamot

---

Olle Isidor Eriksson  
Styrelseledamot

---

Oscar Sanner  
Styrelseledamot

---

Sofia Larsson  
Styrelseledamot

---

Sophia Stickel  
Styrelseledamot

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

---

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 11:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 23.04.2025 16:50

DOCUMENT ID:

SkNHR\_11gg

ENVELOPE ID:

SJQH0dU1ex-SkNHR\_11gg

DOCUMENT NAME:

Brf Nyhem, 745000-1511 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOVISA SUNDQVIST lovisa.sundqvist@brfnyhem.se	Signed Authenticated	23.04.2025 16:52 23.04.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.187.135
2. HANS OLOF STRÖMBERG hansnyhem@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:08 23.04.2025 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.220.92
3. ALMA JOHANNA DAHLBERG alma.dahlberg@brfnyhem.se	Signed Authenticated	23.04.2025 20:13 23.04.2025 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.34.85
4. OSCAR SANNER oscar.sanner@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 08:28 24.04.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.211
5. SOFIA LARSSON Osofia.larsson0@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 10:00 23.04.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.118
6. SOPHIA MADELEINE STICKEL sophia.stickel@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 10:44 24.04.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.44
7. Olle Isidor Eriksson olle.isidor@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:56 25.04.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.177.231
8. Elvedin Music eddie@malmorr.se	Signed Authenticated	25.04.2025 11:58 25.04.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.219

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

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

---

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 Brf Nyhem

Org.nr. 745000-1511

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhem för år 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyhem för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 14:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 23.04.2025 16:50

DOCUMENT ID:

r1bEHROL1ge

ENVELOPE ID:


S1eQB0\_I1gl-r1bEHROL1ge

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elvedin Music	 Signed	25.04.2025 14:23	eID	Swedish BankID
eddie@malmorr.se	Authenticated	25.04.2025 14:23	Low	IP: 78.67.20.219

\* 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