



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norreholms husen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blodeken 1	2019	Lund
Gråbjörken 1	2020	Lund
Isbjörken 1	2019	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 -2021 och består av 40 småhus.

Värdeåret är 2020- 2021.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 4 672 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 672 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Fajerberg	Ordförande
Jonatan Ström	Styrelseledamot
Lars Johan Malmbjer	Styrelseledamot
Melih Umdu	Styrelseledamot
Viktor Larsson	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Jansson Agnvall
Lotta Mansfield

Firmateckning

Alla i styrelsen är firmatecknare. Firman måste tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Sandra Linnea Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-08. Ändring i stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026 ● Service av värmepump
- 2027 ● Rensa ventilationskanal per lägenhet
- 2029 ● Måla träpanel, förråd och miljöhus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El miljöhus	Skånska Energi
Fiberanslutning	Kraftringen
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Revisor	Dillon
Teknisk förvaltning	SBC
Vatten och avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har beslutat om avgiftshöjning med 15 % som började att gälla från 2025-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag för bostadsrättsföreningen från Trygg-Hansa till Folksam med bättre villkår. Detta har även genererat en minskad kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 117 659	3 118 527	2 943 290	2 703 978
Resultat efter fin. poster	-1 192 643	-1 325 454	-1 312 192	497 406
Soliditet (%)	60	60	60	61
Yttre fond	802 862	802 862	559 898	318 482
Taxeringsvärde	87 238 000	87 238 000	80 472 000	80 472 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	664	665	629	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	99,7	99,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 054	14 208	14 383	13 328
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 054	14 208	14 383	13 328
Sparande / kvm totalyta, kr	193	161	138	349
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	6	6	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	43	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	41	49	6	4
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,48	2,52	-
Räntekänslighet (%)	21,16	24,60	22,9	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Trots ett bokföringsmässigt negativt resultat till följd av avskrivningar uppvisar föreningen en stark operativ ekonomi. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 957 850 kr, vilket med god marginal täckte årets amorteringar på 818 992 kr. Efter genomförda amorteringar uppvisar föreningen ett positivt nettokassaflöde för året på 138 858 kr, vilket innebär att föreningens likvida medel har ökat under året.

Det negativa resultatet på sista raden av resultaträkningen är en direkt konsekvens av att föreningen

tillämpar planenliga avskrivningar enligt K3-regelverket. Detta är en redovisningsteknisk post som syftar till att systematiskt fördela kostnaden för fastighetens olika delar över deras förväntade nyttjandeperiod. Det är viktigt att notera att dessa avskrivningar enligt K3 inte utgör en faktiskt utbetald kostnad och därmed inte belastar föreningens likviditet eller bankkonto.

Då föreningen genererar ett operativt överskott som både täcker räntor, amorteringar och ett nettoöverskott till kassan, vilket stärker föreningens likvida reserv, noterar styrelsen att föreningens ekonomiska hälsa är god och att nuvarande avgiftsnivåer är väl avvägda för både dagens drift och framtida behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	100 760 000	-	-	100 760 000
Fond, yttre underhåll	802 862	-	16 000	818 862
Balanserat resultat	-1 881 991	-1 325 455	-16 000	-3 223 446
Årets resultat	-1 325 455	1 325 455	-1 192 643	-1 192 643
Eget kapital	98 355 416	0	-1 192 643	97 162 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 207 446
Årets resultat	-1 192 643
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-16 000
Totalt	-4 416 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	17 000
Balanseras i ny räkning	-4 399 089

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 117 659	2 708 479
Övriga rörelseintäkter	3	408 000	410 048
Summa rörelseintäkter		3 525 659	3 118 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-417 437	-412 439
Övriga externa kostnader	8	-195 299	-224 854
Personalkostnader	9	-119 855	-81 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 075 808	-2 075 808
Summa rörelsekostnader		-2 808 399	-2 794 712
RÖRELSERESULTAT		717 260	323 815
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 688	8 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 913 591	-1 658 072
Summa finansiella poster		-1 909 903	-1 649 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 192 643	-1 325 455
ÅRETS RESULTAT		-1 192 643	-1 325 455

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	162 249 024	164 324 832
Summa materiella anläggningstillgångar		162 249 024	164 324 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 249 024	164 324 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 783	36 516
Övriga fordringar	12	941 117	690 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 607	55 538
Summa kortfristiga fordringar		993 507	782 329
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	111 985
Summa kassa och bank		0	111 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		993 507	894 313
SUMMA TILLGÅNGAR		163 242 531	165 219 145

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 760 000	100 760 000
Fond för yttre underhåll		818 862	802 862
Summa bundet eget kapital		101 578 862	101 562 862
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 223 446	-1 881 991
Årets resultat		-1 192 643	-1 325 455
Summa ansamlad förlust		-4 416 089	-3 207 446
SUMMA EGET KAPITAL		97 162 773	98 355 416
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	46 919 215	65 559 104
Summa långfristiga skulder		46 919 215	65 559 104
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 639 889	818 992
Leverantörsskulder		10 859	36 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509 795	448 709
Summa kortfristiga skulder		19 160 543	1 304 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 242 531	165 219 145

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	717 260	323 815
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 075 808	2 075 808
	2 793 068	2 399 623
Erhållen ränta	3 688	8 801
Erlagd ränta	-1 913 591	-1 658 317
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	883 165	750 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 664	-23 784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 021	151 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	957 850	877 974
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	52 461	0
Amortering av lån	-871 453	-818 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-818 992	-818 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	138 858	58 982
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	802 250	743 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	941 108	802 250

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norreholms husen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,55 %
Fasader	1,26 %
Dörrar & portar	2,55 %
Stamledningar VA	2,55 %
El	2,55 %
Byggnad	4,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 103 464	2 698 680
Påminnelseavgift	120	300
Dröjsmålsränta	0	58
Pantsättningsavgift	5 586	6 303
Överlåtelseavgift	7 313	2 746
Administrativ avgift	1 176	392
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 117 659	2 708 479

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	408 000	410 048
Summa	408 000	410 048

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	0	23 688
Gemensamma utrymmen	508	0
Förbrukningsmaterial	0	1 544
Summa	508	25 232

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	17 000	0
Summa	17 000	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	27 967	30 251
Vatten	227 796	199 027
Sophämtning/renhållning	66 378	73 465
Summa	322 141	302 743

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 788	84 464
Summa	77 788	84 464

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 690	1 476
Tele- och datakommunikation	1 546	0
Juridiska åtgärder	3 625	0
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	8 500	58 250
Fritids och trivselkostnader	10 531	2 200
Föreningskostnader	22 619	19 872
Förvaltningsarvode enl avtal	93 351	89 029
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	7 939	9 460
Administration	3 961	18 660
Konsultkostnader	23 688	15 873
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
Summa	195 299	224 854

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	62 100
Övriga arvoden	3 000	0
Arbetsgivaravgifter	28 655	19 511
Summa	119 855	81 611

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 913 591	1 658 071
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Summa	1 913 591	1 658 072

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 228 446	170 228 446
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 228 446	170 228 446
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 903 614	-3 827 806
Årets avskrivning	-2 075 808	-2 075 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 979 422	-5 903 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 249 024	164 324 832
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 457 939</i>	<i>37 457 939</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 843 000	61 843 000
Taxeringsvärde mark	25 395 000	25 395 000
Summa	87 238 000	87 238 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9	9
Transaktionskonto	302 420	243 840
Borgo räntekonto	638 688	446 426
Summa	941 117	690 275

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 358	5 560
Förutbet försäkr premier	22 249	49 978
Summa	29 607	55 538

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2028-11-10	3,09 %	20 965 857	20 965 857
Sparbanken Skåne	2026-11-10	1,40 %	18 449 889	19 078 881
Sparbanken Skåne	2027-02-10	3,82 %	20 965 858	20 965 858
Sparbanken Skåne	2027-02-10	3,81 %	5 177 500	5 367 500
Summa			65 559 104	66 378 096
Varav kortfristig del			18 639 889	818 992

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 464 144 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	237	0
Uppl kostn el	2 686	2 540
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	29 500
Uppl kostn vatten	62 298	43 485
Uppl kostnad Sophämtning	5 335	5 259
Uppl kostnad arvoden	91 200	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 655	18 003
Förutbet hyror/avgifter	300 384	292 622
Summa	509 795	448 709

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 179 000	68 179 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning på 3 procent som började att gälla från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Lund

Martin Fajerberg
Ordförande

Jonatan Ström
Styrelseledamot

Lars Johan Malmbjer
Styrelseledamot

Melih Umdu
Styrelseledamot

Viktor Larsson
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Sandra Linnea Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 15:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.02.2026 14:08

DOCUMENT ID:

BJII0MXjdbe

ENVELOPE ID:

H1xCG7odbx-BJII0MXjdbe

DOCUMENT NAME:

Brf Norreholms husen, 769637-4060 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

75d9d14a26322b4ad506614b749f0cc163f82f722d32e23cfd9842769c3a1f4ca271ea61d93b1be09130ebf544661f77c0d60ed7968e71a6e90b1dfe41f4e066

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATAN STRÖM Bergel90@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:15 24.02.2026 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.197.137.145
2. Lars Johan Malmbjer Malmbjer@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:15 04.03.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.220.223
3. VIKTOR VALENTIN LARSSON viktorlarsson4@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:15 04.03.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.130.115
4. Melih Ali Kerim Umdü Melihumdu@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:17 04.03.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.54
5. MARTIN MORDECHAI FAJERBERG fajerberg@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:20 24.02.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.93.34
6. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 15:21 06.03.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.79.197

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen

Org.nr 769637-4060



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Norreholmshusen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 15:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.02.2026 14:08

DOCUMENT ID:

r1M0zXoO-g

ENVELOPE ID:

B1-CfXsuWx-r1M0zXoO-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Norreholmshusen.pdf

2 pages

SHA-512:

706e88ac79f65cee7eac28eb26507a6cf237f8e7ade23e7
89a416e254fe95b2aca81c5032bf1cceb5c6ba53c5d352
52e9e7d596666dad5a04034c74de5ef35fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad	Signed	06.03.2026 15:21	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	06.03.2026 15:20	Low	IP: 62.20.79.197

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

Attachments

No attachments related to this 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