



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Norrtullsgatan Lågan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Norrtullsgatan Lågan med säte i Växjö org.nr. 769630-1170 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2015-12-17. Fastigheten Lågan 23 förvärvades 2016-02-29. Föreningens stadgar registrerades 2019-03-25. Nu gällande stadgar är efter två revideringar registrerade av Bolagsverket 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lågan 23	2016-02-29	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Växjö Lågan 23 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsavtal för räkenskapsåret 2024 gäller t.o.m. 2025-05-31. Brf Norrtullsgatan Lågan är delägare tillsammans med Lansa Lågan AB i en samfällighetsförening, Lågan Växjö Samfällighetsförening. Samfälligheten driver en Gemensamhetsanläggning bestående av ett bilgaragemed 83 platser (82 platser med elbilsladdning) beläget under mark i hus C, all gårdsmark, och miljörum. Intäkter och kostnader för dessa nyttigheter delas mellan delägarna. Nyttjande och ansvar är gemensamt inom ramen för överenskomna ordningsregler.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 403
1	Lokal	1 057
1	Föreningslokal	64
Totalt 93 objekt		8 524

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 38 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom föreningslokal (64 kvm) och garage (1 804 kvm).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Höjelid	Ordförande	2021-07-01	
Christer Holst	Ledamot	2023-05-30	2024-05-28
Anita Wäster	Ledamot	2021-07-01	
Gunnar Petersson	Ledamot	2021-07-01	
Dan Karlsson	Ledamot	2021-07-01	
Magnus Håkansson	Ledamot	2024-05-28	
Magnus Håkansson	Suppleant	2023-05-30	2024-05-28
Emil Svensson	Ledamot	2021-07-01	
Lena Jonsson	Suppleant	2024-05-28	
Fanny Bengtsson	Suppleant	2021-07-01	

Styrelseledamot och styrelsesuppleant utses för två år i sänder, men med noteringen att första gången utses häften av ledamöterna (styrelseledamot och suppleant) för ett år.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Höjelid, Anita Wäster och Dan Karlsson.

Revisorer har varit: Michael Brunosson (ordinarie) och Sven-Åke Svensson (suppleant), båda KPMG AB.

Valberedning har varit: Eva Maria Hodel (sammankallande), och Linnea Karlsson, valda vid föreningsstämman 2024.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Två lån skrevs om under 2024. Från och med 2023 är alla föreningens fyra lån placerade i Swedbank.

Under året genomfördes den 22-23 augusti en 5-årsbesiktning.

Funktionskontroll har genomförts av fjärrvärmecentral (Veab), hissar (Kiwa) och APS-garaget (Metrisk). Likaså har som vanligt egenkontroll med hjälp av HSB genomförts av verksamheten för att minska påverkan på hälsa och miljö, bland annat brandskyddskontroll i enlighet med bestämmelse om SBA (HSB).

Information till alla medlemmar, och som så anses påkallat också till hyresgäster, från styrelsen kommuniceras huvudsakligen av styrelsens ordförande genom ett digitalt nyhetsbrev fyra gånger per år. Löpande information i akuta ärenden sker likaså digitalt.

En tidig höstfest för medlemmar arrangerades i styrelsens regi i gemensamhetslokalen i september med social samvaro, lätt mat och dryck på agendan. Likaså genomfördes en glöggkväll för medlemmar i samma lokal strax innan jul. Löpande uthyrningar till medlemmar har ägt rum liksom styrelsen haft sina sammanträden och planeringsmöten där. Likaså har också övriga löpande möten, ibland dessutom spontant påkallade, ägt rum mellan företrädesvis ordförande och förvaltare, ekonom, ekonomiansvarig (styrelsen) i olika konstellationer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har åtta överlåtelse ägt rum.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 fördelade på 91 lägenheter och vid räkenskapsårets slut 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	88	76	214	715	368
Skuldsättning, kr/kvm	11 122	11 267	11 406	18 294	12 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 806	12 973	13 133	21 064	14 072
Räntekänslighet, %	16	18	19	21	21
Energikostnad, kr/kvm	119	128	118	130	140
Årsavgifter, kr/kvm	821	734	682	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	762	698	632	713	713
Nettoomsättning, tkr	6 496	5 952	5 388	8 965	5 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 647	-1 747	-642	2 090	-535
Soliditet, %	69	69	69	68	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder per kvadratmeter total yta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt ökade räntekostnader för föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 782 965 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar med 5 % från och med 2025-01-01.

Styrelsen anser dock att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	219 513 283	0	0	219 513 283
Underhållsfond, kr	2 427 305	0	260 000	2 687 305
S:a bundet eget kapital, kr	221 940 588	0	260 000	222 200 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 385 440	-1 746 558	-260 000	-3 391 997
Årets resultat, kr	-1 746 558	1 746 558	-1 646 529	-1 646 529
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 131 998	0	-1 906 529	-5 038 526
S:a eget kapital, kr	218 808 590	0	-1 646 529	217 162 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 260 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 131 997
Årets resultat, kr	-1 646 529
Reservation till underhållsfond, kr	-260 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 038 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 038 526
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 496 068	5 951 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	97 096
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 496 068	6 048 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 833 251	-1 813 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 309	-623 528
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 341	-98 172
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 396 300	-2 396 300
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 887 201	-4 931 257
RÖRELSERESULTAT		1 608 867	1 117 723
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 294	30 568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 289 445	-2 893 564
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 245	-1 285
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 255 396	-2 864 281
ÅRETS RESULTAT		-1 646 529	-1 746 558

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	310 926 092	313 301 642
Inventarier och installationer	Not 10	41 500	62 250
Summa materiella anläggningstillgångar		310 967 592	313 363 892
Summa anläggningstillgångar		310 967 592	313 363 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	5 808
Avräkningskonto HSB		1 863 881	812 116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	96 301	148 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	267 082	176 046
Summa kortfristiga fordringar		2 227 264	1 142 239
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 227 264	2 642 239
SUMMA TILLGÅNGAR		313 194 856	316 006 131

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		219 513 283	219 513 283
Fond för yttre underhåll		2 687 305	2 427 305
Summa bundet eget kapital		222 200 588	221 940 588
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 391 997	-1 385 440
Årets resultat		-1 646 529	-1 746 558
Summa ansamlad förlust		-5 038 526	-3 131 997
Summa eget kapital		217 162 062	218 808 591
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 168 000	47 362 400
Summa långfristiga skulder		22 168 000	47 362 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		72 638 200	48 675 000
Leverantörsskulder		294 930	301 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	2 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	931 664	856 740
Summa kortfristiga skulder		73 864 794	49 835 140
Summa skulder		96 032 794	97 197 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 194 856	316 006 131

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 608 867	1 117 723
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 396 300	2 396 300
	<u>4 005 167</u>	<u>3 514 023</u>
Erhållen ränta	57 409	12 328
Erlagd ränta	-3 360 110	-2 797 561
Övriga poster	-1 245	-1 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>701 221</u>	<u>727 505</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 375	40 162
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	137 119	39 890
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>782 965</u>	<u>807 557</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	34 800
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>34 800</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 231 200	-1 185 300
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 231 200</u>	<u>-1 185 300</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-448 235	-342 943
Likvida medel vid årets början	2 312 116	2 655 059
Likvida medel vid årets slut	<u>1 863 881</u>	<u>2 312 116</u>
	-448 235	-342 943

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 079 020	5 435 937
Årsavgift TV/bredband	265 356	0
Hysesintäkt övrigt	6 600	8 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	265 356
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 647	16 580
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 358	34 804
Övriga fakturerade kostnader	500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	98 587	190 807
	6 496 068	5 951 884
Not 3 ÖVRIGA RORELSEINTAKTER		
Bidrag	0	97 096
	0	97 096
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-170 701	-157 541
El	-204 092	-348 071
Uppvärmning	-555 590	-480 360
Vatten	-255 570	-262 525
Renhållning	-7 647	0
TV, bredband, iptelefoni	-329 581	-309 961
Serviceavtal	-55 739	-3 752
Hissar serviceavtal & besiktning	-95 153	-11 588
Förvaltningskostnader	-40 595	-108 329
Försäkringar	-115 283	-128 400
Övriga driftskostnader	-3 301	-2 731
	-1 833 251	-1 813 257
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 875	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-439 647	-419 732
Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 431	0
Kostnader överlåtelse och panter	-15 182	-23 740
Föreningsverksamhet	-9 454	-12 992
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 858	-137
Konsulter	-78 239	-111 934
Förbrukningsinventarier	-10 890	-23 603
Stämma och styrelse	-12 733	-16 621
Arrende, hyra, leasing	0	-5 395
	-589 309	-623 528
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-47 000	-65 500
Övriga arvoden	-7 500	-22 500
Sociala avgifter	-13 141	-10 172
Utbildning	-700	0
	-68 341	-98 172
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 375 550	-2 375 550
Installationer och inventarier	-20 750	-20 750
	-2 396 300	-2 396 300
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-1 245	-1 285
	-1 245	-1 285

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	272 232 157	272 266 957
Årets investering byggnader	0	-34 800
Ingående anskaffningsvärde mark	53 407 599	53 407 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 639 756	325 639 756

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 338 114	-9 962 564
Årets avskrivningar byggnader	-2 375 550	-2 375 550
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 713 664	-12 338 114

Utgående redovisat värde

310 926 092 313 301 642

Redovisade värden byggnader	257 518 493	259 894 043
Redovisade värden mark	53 407 599	53 407 599

Fastighetsbeteckning: Lågan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	166 000 000	37 000 000	203 000 000	203 000 000
Lokaler	2018	5 200 000	0	5 200 000	5 200 000
		171 200 000	37 000 000	208 200 000	208 200 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	104 176 000	104 176 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	104 176 000	104 176 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	103 750	103 750
Utgående anskaffningsvärden	103 750	103 750
Ingående avskrivningar	-41 500	-20 750
Årets avskrivningar	-20 750	-20 750
Utgående avskrivningar	-62 250	-41 500

Utgående redovisat värde

41 500 62 250

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	46 301	98 269
Övriga kortfristiga fordringar	50 000	50 000
	96 301	148 269

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	53 222	49 173
Förutbetalad kabel-TV och bredband	84 743	80 183
Upplupna ränteutgifter	0	22 115
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 117	24 575
	267 082	176 046

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån			0	1 500 000
			0	1 500 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2025-05-23	24 904 400	325 600
Swedbank Hypotek AB	3,077%	2025-05-28	24 985 800	325 600
Swedbank Hypotek AB	3,077%	2025-05-28	22 458 000	290 000
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2026-05-25	22 458 000	290 000
			94 806 200	1 231 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 168 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 290 000

Lån som ska konverteras inom ett år 72 348 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **72 638 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,876%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 924 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 88 650 200

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	2 132
	0	2 132

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	95 000	97 500
Upplupna sociala avgifter	15 121	13 157
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	100 391	107 674
Upplupna räntekostnader	144 077	214 742
Upplupen revision	18 500	17 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	558 575	406 167
	931 664	856 740

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anita Wäster	 Dan Karlsson	 Emil Svensson
..... Gunnar Petersson	 Magnus Håkansson	 Stefan Höjelid

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Micael Brunosson, auktoriserad revisor KPMG AB

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."

MAGNUS HÅKANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2b6d51e3a04b35f[...]dc1cbeeb37144

IP: 91.212.xxx.xxx

2025-05-06 07:36:18 UTC



DAN KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 8c4cdeb9909132[...]919557d6565ba

IP: 78.79.xxx.xxx

2025-05-06 07:45:27 UTC



Emil Christer Johan Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: fb04f931cb224d[...]4fe55d7cff18d

IP: 62.182.xxx.xxx

2025-05-06 07:59:49 UTC



ANITA WÄSTER

Styrelseledamot

Serienummer: a7755831ab7fff[...]041230d1fb73e

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-05-06 08:00:09 UTC



GUNNAR PETERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 210fe7babba236[...]af5bce074b7d6

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-05-06 08:19:56 UTC



STEFAN HÖJELID

Styrelseordförande

Serienummer: f76e792de6f092[...]356dde731e0c6

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-05-06 10:35:06 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg 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."

Maj Eva Lena Jonsson

Styrelseledamot

Serienummer: c53fdd5c6e508d[...]a45dcc5d14edb

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-05-06 11:45:53 UTC



FANNY BENGTTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 7dbaa83778ae31[...]067b2f4544ba0

IP: 78.137.xxx.xxx

2025-05-07 06:32:50 UTC



LORITZ MICHAEL BRUNOSSON

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 64068714bedadd[...]bbe668718dea4

IP: 185.152.xxx.xxx

2025-05-07 09:11:20 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Norrtullsgatan Lågan, org. nr 769630-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Norrtullsgatan Lågan 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 revisionssed 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 utvärderar, 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 Bostadsrättsförening Norrtullsgatan Lågan 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Växjö datum som framgår av min digitala signatur

KPMG AB

Micael Brunosson

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."

LORITZ MICHAEL BRUNOSSON

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 64068714bedadd[...]bbe668718dea4

IP: 185.152.xxx.xxx

2025-05-07 09:12:06 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstempel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.

KPMG AB
Micael Brunosson
Södra Järnväggsgatan 4A
351 06 Växjö

Datum enligt min digitala signatur

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av föreningens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 31 december 2024 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss, enligt följande.

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen i enlighet med vad som framgår av uppdragsbrevet, i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Metoder för bedömningar och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga utifrån tillämpliga redovisningsregelverk för finansiell rapportering.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång, som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas, har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.
4. Den formella årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Övrig information, såsom bilagor till årsredovisningen, ingår inte i den formella årsredovisningen och revideras därför inte av er.

Lämnad information

5. Vi har försett er med;
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, såsom bokföring, dokumentation till balansposter i form av bla kassaintyg och engagemangsspecifikationer, förklaringar till eventuella aktiveringar, undertecknade/justerade samt löpande numrerade protokoll;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis ifrån.
6. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
7. Vi bekräftar att vi har uppdaterade uppgifter avseende medlems- och lägenhetsförteckning.
 - Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

- Vi har upplyst er om utfallet av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
 - För uthyrda lägenheter, lokaler och parkeringsplatser har alla beslutade och avtalade hyror debiterats och bokförts.
8. Vi bekräftar att
- i) det inte har förekommit oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi är medvetna om och som påverkar föreningen vilket innefattar:
 - styrelsen
 - medarbetare som har väsentliga roller vid utövandet eller övervakningen av den interna kontrollen, eller
 - andra där oegentligheter kan ha väsentlig betydelse för årsredovisningen
 - ii) det inte har förekommit några anklagelser om oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, som påverkar föreningens årsredovisning som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer föreningen, tillsynsmyndigheter eller andra.
 - iii) det inte förekommer penningtvätt i föreningen.
 - iv) ingen i styrelsen, eller någon styrelseledamots nära familj, är person i politiskt utsatt ställning (PEP).
9. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. Vidare har vi upplyst er om och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.
10. Vi har upplyst er om närståendetransaktioner som vi känner till. Detta innebär transaktioner med medlemmar utöver boendeavgifter och styrelsearvode. Alla dessa närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.

Med vänlig hälsning,
Brf Norrtullsgatan Lågan

Stefan Höjelid
Ordförande

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."

STEFAN HÖJELID

Styrelseordförande

Serienummer: f76e792de6f092[...]356dde731e0c6

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-05-06 06:46:37 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstempel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.