



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrbacken

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. 7
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. 19</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 1954-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-31 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
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956

Värdeåret är 1956

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 309 kvm. Byggnadernas totalyta är 3550 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Florian Eisl	Ordförande
Malena Charlott Arntorp	Styrelsesuppleant
Gunilla Albertén	Styrelsesuppleant
Anna Rydström	Styrelsesuppleant
Edvard Lennart Rask	Styrelseledamot
Hanna Chakkour	Styrelseledamot
Ragnhild Möller	Styrelseledamot
Tor Jesper Zimmerman	Styrelseledamot

### Valberedning

Hanna Chakkour

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Lennart Ekström Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll miljöhus
- 2023-2024** ● Renovering av avloppsledningar
- 2023** ● Radonmätning
- 2022** ● Energideklaration/energikartläggning  
Ny tvättmaskin  
Underhållsspolning och granskning av avloppsstammar - planering av reovering
- 2021** ● Renovering/byte av källardörrar (husets östra sida) - renovering  
Rengöring av ventilationssystem (självdreg) - OVK - OVK godkänd  
Installation av solceller - 51 kWp, beräknad årsproduktion 45000 kWh
- 2020** ● Nytt torkskåp  
Renovering av klinker vid ingång C
- 2019-2023** ● Underhåll låssystem - byte av låscylinder  
Belysning (i allmänna utrymmen) - byte av ljuskällor till energieffektiva LED-lampor
- 2017** ● Underhållsspolning och granskning av avlopp - avloppsstammar ser bra ut  
Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter - 5 medlemmar genomförde ett dörrbyte  
Granskning av dagvattenledningar - granskning genomfördes i samband med asfalteringen  
Nya tvättmaskiner och torktumlare  
Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats
- 2016** ● Modernisering/renovering av värmesystem - ny pump, nya ventiler och termostater  
Renovering av klinker vid ingång A och C
- 2014** ● Nya fönster, renovering av balkonger, nytt tak, renovering av fasad södra gavel - vinden isolerades

- 2012 ● Renovering av tvättstugorna  
Renovering carport och flytt av sopstation
- 2007 ● Renovering badrum, nya vattenstammar - avloppsstammar i mycket bra skick
- 2003 ● Nya tegelbalkar ovanför fönster

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Granskning/byte av värmeelement  
Underhåll undercentral (värmväxlare, pump, ...)  
Underhåll utrustning tvättstugor
- 2026 ● Renovering styrelserum  
Skärmtak över entré  
Renovering trapphus/entré  
Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)  
Renovering/byte av garageportar  
Underhåll fasad (tegel och sockel)
- 2027 ● Renovering källartrappor (husets östra sida)  
Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	Kraftringen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetskötsel	Fastighetskötare Florian Eisl
Fastighetsstädning	Lokalvårdare Momodou Jallow
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Trädgårdsskötsel	Föreningens trädgårdsgrupp
TV/Telefoni/Internet	Tele2
Vatten och avlopp	VA SYD

#### Övrig verksamhetsinformation

- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- Vårens städ- och trädgårdsdag genomfördes den 20 april 2024 (18 deltagare)
- Höstens trädgårdsdag genomfördes den 27 oktober 2024 (8 deltagare)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Eftersom inga oväntade händelser inträffade förblev årsavgifterna oförändrade efter höjningen i januari under år 2024

- Amortering på föreningens lån skedde enligt plan. För mer information se Noter "Fastighetslån"

- Omförhandling av lån (nya villkor från och med den 1 februari 2025)

Övrig information om föreningens ekonomi

Föreningen har lån på runt 8,8 miljoner kronor och har amorterat 550000 kr under år 2024. Föreningen följer fortlöpande bolåneränteutvecklingen. Bindningstiden av föreningens två lån är på 2 och 4 år och omförhandlingar kommer att ske i början och i slutet av år 2025.

Lönen för lokalvård har höjts under år 2024. Nya lönesamtal kommer att hållas med föreningens anställd under våren 2025.

I årsavgiften ingår utöver kostnader för avfallshantering, el och kabel-tv även kostnader för bredband/telefoni, förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

- Kontraktet med SBC förlängdes med ett år

- Nytt elavtal med Kraftringen tecknades den 1 november 2024 (avtalstid 12 månader)

### Övriga uppgifter

Allmänt

- Åtta lägenhetsöverlåtelse (fyra 1:or och fyra 3:or)

- Under 2024 producerade föreningens solcellsanläggning runt 46 MWh

Fastighet - underhåll

- Renovering av avloppsledningar

- Underhållsarbeten har genomförts under året. Läs mer i "Utförda historiska underhåll"

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2064

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek se under Noter "Föreningens fond för yttre underhåll"

- Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde (stadgar Brf Norrbacken)

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 046 652	2 793 931	2 658 294	2 517 658
Resultat efter fin. poster	-504 240	-948 922	1 196 725	1 131 423
Soliditet (%)	0	8	8	0
Yttre fond	596 832	1 078 384	480 594	274 398
Taxeringsvärde	68 732 000	68 732 000	68 732 000	49 807 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	671	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,9	78,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 661	2 827	2 954	3 081
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 480	2 635	2 754	2 872
Sparande per kvm totalyta, kr	415	437	409	364
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	38	35	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	100	100	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	31	30	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	169	164	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	0,90	-	-
Räntekänslighet (%)	3,53	4,21	-	-

**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 el (totalt 203 797 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	135 400	-	-	135 400
Fond, yttre underhåll	1 078 384	-1 078 384	596 832	596 832
Kapitaltillskott	1 100 876	-	-596 832	1 100 876
Balanserat resultat	-1 421 391	129 462	481 552	-1 888 761
Årets resultat	-948 922	948 922	-504 240	-504 240
<b>Eget kapital</b>	<b>-55 652</b>	<b>0</b>	<b>-504 240</b>	<b>-559 892</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 291 929
Årets resultat	-504 240
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-596 832
<b>Totalt</b>	<b>-2 393 001</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	596 832
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 796 169</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	3 046 652	2 793 931
Övriga rörelseintäkter	3	36 826	22 232
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 083 478</b>	<b>2 816 163</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 909 535	-3 212 336
Övriga externa kostnader	9	-98 716	-98 994
Personalkostnader	10	-203 030	-270 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 956	-207 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 399 237</b>	<b>-3 788 844</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-315 759</b>	<b>-972 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 036	109 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-222 274	-85 685
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 238</b>	<b>23 760</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-497 997</b>	<b>-948 922</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-497 997</b>	<b>-948 922</b>
<b>Skatter</b>			
Statlig inkomstskatt		-6 243	0
<b>Summa skatter</b>		<b>-6 243</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	6 368 597	6 556 553
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 368 597</b>	<b>6 556 553</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 368 597</b>	<b>6 556 553</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 107	16 515
Övriga fordringar	14	529 074	607 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	61 564	140 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>606 745</b>	<b>764 299</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 862 661	3 902 105
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 862 661</b>	<b>3 902 105</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 469 406</b>	<b>4 666 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 838 003</b>	<b>11 222 958</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 236 276	1 236 276
Fond för yttre underhåll		596 832	1 078 384
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 833 108</b>	<b>2 314 660</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 888 761	-1 421 391
Årets resultat		-504 240	-948 922
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 393 001</b>	<b>-2 370 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-559 893</b>	<b>-55 652</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	8 675 084
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 675 084</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 805 084	680 000
Leverantörsskulder		78 436	1 501 647
Skatteskulder		0	7 183
Övriga kortfristiga skulder		60 659	48 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	453 717	366 676
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 397 896</b>	<b>2 603 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 838 003</b>	<b>11 222 958</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-315 759</b>	<b>-972 682</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	187 956	207 334
	<b>-127 803</b>	<b>-765 348</b>
Erhållen ränta	138 290	11 191
Erlagd ränta	-223 790	-73 056
Betald inkomstskatt	-6 243	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-219 546</b>	<b>-827 213</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 859	-356
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 329 199	1 557 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 576 604</b>	<b>730 393</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-550 000	-420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-550 000</b>	<b>-420 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 126 604</b>	<b>310 393</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 495 493</b>	<b>4 185 100</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 368 889</b>	<b>4 495 493</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norrbacken 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 avfallshantering, el, 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	1,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 4 %

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

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

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 170 584	1 972 944
Hysesintäkter garage	62 844	61 463
Hysesintäkter p-plats	2 060	2 472
Hysesintäkter förråd	10 968	10 968
Hyror carport	28 770	34 250
Intäkter kabel-TV	92 664	90 072
Hyses-/avgiftsbortfall garage	-1 044	0
Elintäkter avräkning, moms	0	8 603
El, moms	193 502	143 534
Intäkter solel, moms	12 084	21 821
Avfallshantering	25 272	22 680
Städavgifter	169 128	165 888
Övriga serviceavgifter	248 184	235 872
Nycklar/lås vidarefakturerings	85	0
Påminnelseavgift	300	960
Dröjsmålsränta	98	62
Pantsättningsavgift	5 157	3 549
Överlåtelseavgift	11 464	3 939
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	10 994	14 857
Vidarefakturerade kostnader	2 750	0
Öres- och kronutjämning	4	-4
<b>Summa</b>	<b>3 046 652</b>	<b>2 793 931</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	35 004	17 668
Övriga intäkter	1 822	871
Återbäring försäkringsbolag	0	3 693
<b>Summa</b>	<b>36 826</b>	<b>22 232</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gårdkostnader	16 931	32 565
Serviceavtal	4 704	5 643
Förbrukningsmaterial	5 668	6 814
<b>Summa</b>	<b>27 304</b>	<b>45 022</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	4 201
Dörrar och lås/porttele	0	5 515
VVS	21 339	0
Elinstallationer	3 787	0
<b>Summa</b>	<b>25 126</b>	<b>9 716</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	1 782 283	2 278 125
Elinstallationer	0	15 000
<b>Summa</b>	<b>1 782 283</b>	<b>2 293 125</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	234 586	133 125
Uppvärmning	455 253	354 641
Vatten	130 562	111 073
Sophämtning/renhållning	59 964	55 001
<b>Summa</b>	<b>880 365</b>	<b>653 840</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 038	27 141
Kabel-TV	69 080	90 367
Fastighetsskatt	95 340	93 126
<b>Summa</b>	<b>194 458</b>	<b>210 634</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	897	1 130
Revisionsarvoden internrevisor	5 200	10 200
Fritids och trivselkostnader	377	4 719
Föreningskostnader	3 849	2 116
Förvaltningsarvode enl avtal	63 005	60 434
Överlåtelsekostnad	12 897	3 939
Pantsättningskostnad	5 157	2 100
Korttidsinventarier	0	2 209
Administration	3 854	2 406
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Föreningsavgifter	3 479	3 541
<b>Summa</b>	<b>98 716</b>	<b>98 994</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 401	127 321
Lön - fastighetskötare	0	23 834
Lön - lokalvård	50 525	50 400
Övriga arvoden	44 693	4 080
SPP/tjänstepension/FORA	2 562	3 310
Arbetsgivaravgifter	45 229	61 236
Löneskatt	621	0
<b>Summa</b>	<b>203 030</b>	<b>270 180</b>

Föreningen har haft 1 anställd under året.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	222 274	85 685
<b>Summa</b>	<b>222 274</b>	<b>85 685</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 193 957	9 193 957
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 193 957</b>	<b>9 193 957</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 637 404	-2 430 070
Årets avskrivning	-187 956	-207 334
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 825 360</b>	<b>-2 637 404</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 368 597</b>	<b>6 556 553</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>565 425</i>	<i>565 425</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 270 000	34 270 000
Taxeringsvärde mark	34 462 000	34 462 000
<b>Summa</b>	<b>68 732 000</b>	<b>68 732 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	191 930	191 930
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>191 930</b>	<b>191 930</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-191 930	-191 930
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-191 930</b>	<b>-191 930</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	22 103	13 997
Skattefordringar	743	0
Transaktionskonto	304 543	341 186
Borgo räntekonto	201 685	252 201
<b>Summa</b>	<b>529 074</b>	<b>607 384</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 200	0
Förutbet försäkr premier	31 988	30 038
Förutbet kabel-TV	23 376	0
Upplupna intäkter	0	12 108
Upplupna ränteintäkter	0	98 254
<b>Summa</b>	<b>61 564</b>	<b>140 400</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	0,66 %	4 535 084	4 665 084
Handelsbanken	2025-12-01	4,27 %	4 270 000	4 690 000
<b>Summa</b>			<b>8 805 084</b>	<b>9 355 084</b>
Varav kortfristig del			8 805 084	680 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 405 084 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 INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 512	0
Uppl kostn el	21 319	0
Uppl kostnad Värme	52 708	0
Uppl kostn räntor	17 182	18 698
Uppl kostn vatten	10 570	10 017
Uppl kostnad Sophämtning	4 532	0
Uppl kostnad arvoden	66 680	66 680
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 317	20 004
Förutbet hyror/avgifter	258 897	251 277
<b>Summa</b>	<b>453 717</b>	<b>366 676</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 581 000	13 581 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Lånet med villkorsändringsdag 2025-01-30 har omförhandlats i januari 2025 med en bindningstid på 90 dagar till 3,00%

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

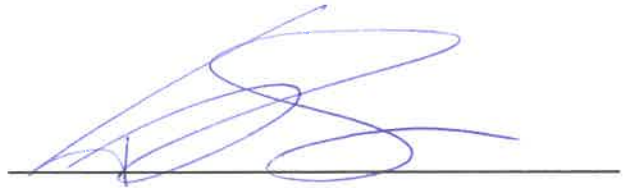
## Underskrifter

LUND, 2025-04-15

Ort och datum



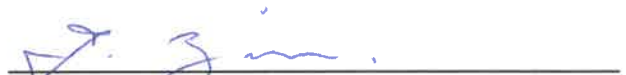
Edvard Rask  
Styrelseledamot



Florian Eisl  
Ordförande



Hanna Chakkour  
Styrelseledamot



Jesper Zimmerman  
Styrelseledamot



Ragnhild Möller  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-15



Lennart Ekström  
Internrevisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

för bostadsrättsföreningen Norrbacken  
Sofiaparken 2, Lund  
(745000-1370)

Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Norrbacken får härmed avgiva följande berättelse för granskning av styrelsens förvaltning och räkenskaper för år 2024. För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av protokoll, räkenskaper, årsredovisning och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är i sin helhet noggrant förda. Den av mig företagna revisionen har inte givit anledning till anmärkning med avseende på de till mig överlämnade revisionshandlingarna, föreningens bokföring och inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningens angelägenheter.

Jag hemställer till årsmötet

- att fastställa den framlagda balansräkningen per den 31 december 2024 som slutar på 8 838 003 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 15 april 2025

  
.....  
Lennart Ekström