

# Årsredovisning 2024

Brf Norrgården (Lund)

745000-0729



BJ1j4Hvgxe-rkIkoVSvxex

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrgården (Lund)

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. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</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 1932-02-15. Stadgar registrerades 2018-12-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Erik Dahlberg 11.    | 1932    | Lund   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm och 1 lokal om 98 kvm. Byggnadernas totalyta är 2420 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Christer Börje Hermansson | Ordförande      |
| Ann-Charlotte Lundstedt   | Suppleant       |
| Pål Börjesson             | Vice ordförande |
| Jeanie Lindblad Kirch     | Sekreterare     |
| Helene Jacobsson          | Kassör          |
| Svante Wiktorsson         | Styrelseledamot |
| Bianca Maria Khon Barmen  | Suppleant       |

### Valberedning

Christina Jacobsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

## Revisorer

Leif Persson      Revisorssuppleant  
Maria Svensson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- Underhållsplanen håller på att uppdateras

## Planerade underhåll

**2025** ● Renovering av värmesystemets ventiler och målning av lägenheternas ytterdörrar är under utredning.

## Avtal med leverantörer

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Avfallshantering      | Lunds Renhållningsverk                    |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo (Fd Örehus Fastighetsförvaltning AB) |
| Fjärrvärme/El         | Kraftringen Nät AB                        |
| Service av hissarna   | ThyssenKrupp                              |
| Skadedjursbekämpning  | Anticimex                                 |
| Städ                  | Dalby Fastighetsservice AV                |
| Vatten                | VA Syd                                    |
| TV och bredband       | Telia                                     |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ingen avgiftshöjning planeras.

### Förändringar i avtal

Anticimex avtal rörande fasta fällor har sagts upp till oktober 2025.

### Övriga uppgifter

Målning av fönsterkarmar och byte av tätningslister har pågått under året 2024. Lite kvarstår och kommer slutföras 2025.

Renovering av hiss Kung Oskars väg 5B, bla bytt vajrar.

Slamsugning av brunnar på innergården har gjorts.

Nytt cementgolv i hissrummet i Kung Oskars väg 5B har gjorts för att förhindra råttintrång.

Nytt kopparrör för anslutning av stuprör till marknätet har tillverkats och installerats samt fastsättning av stuprör mot vägg pga skador från grannfastighetens renoveringar.

Nya kopparclips till stuprännor monterade samt stöldsäkrade.

Utredning av slukhål på Karl XI gatan inkluderande filmning av markrör och förhandling med kommunen och Kraftringen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 595 138  | 1 596 758  | 1 522 950  | 1 525 472  |
| Resultat efter fin. poster                         | -614 896   | 259 690    | 421 689    | 209 830    |
| Soliditet (%)                                      | 30         | 32         | 33         | 28         |
| Yttre fond                                         | -          | 44 000     | 43 000     | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 58 724 000 | 58 724 000 | 58 724 000 | 43 325 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 624        | 611        | 586        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,6       | 86,0       | 87,0       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 1 974      | 2 038      | 2 093      | 2 149      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 845      | 1 905      | 1 981      | 2 034      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 154        | 168        | 238        | 185        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 27         | 24         | 30         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 172        | 162        | 153        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 40         | 30         | 28         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 238        | 216        | 211        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,57       | 2,89       | 1,06       | 0,28       |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,16       | 3,33       | 3,57       | -          |

**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

Kostnader för 2024 överstiger kostnader för 2023. Detta då vi har målat fönster och bytt tätningslister samt renoverat en hiss.

Kostnaden för detta har tagits från föreningens besparingar.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 199 213          | -                                            | -                               | 199 213          |
| Upplåtelseavgifter    | 936 193          | -                                            | -                               | 936 193          |
| Fond, yttre underhåll | -44 000          | -                                            | 44 000                          | 0                |
| Balanserat resultat   | 1 343 794        | 259 690                                      | -44 000                         | 1 559 484        |
| Årets resultat        | 259 690          | -259 690                                     | -614 896                        | -614 896         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>2 694 889</b> | <b>0</b>                                     | <b>-614 896</b>                 | <b>2 079 994</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 559 484      |
| Årets resultat      | -614 896       |
| <b>Totalt</b>       | <b>944 588</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 176 172        |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -176 172       |
| Balanseras i ny räkning              | 944 588        |
|                                      | <b>944 588</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             | 1 595 138         | 1 596 758         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 156 249           | 11 895            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 751 387</b>  | <b>1 608 653</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 908 571        | -964 716          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -122 043          | -119 565          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -146 352          | -146 352          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 176 966</b> | <b>-1 230 632</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-425 580</b>   | <b>378 021</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 17 966            | 16 555            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -207 282          | -134 886          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-189 316</b>   | <b>-118 331</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-614 896</b>   | <b>259 690</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-614 896</b>   | <b>259 690</b>    |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 5 682 223  | 5 828 575  |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 5 682 223  | 5 828 575  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 5 682 223  | 5 828 575  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 3 134      | 2 599      |
| Övriga fordringar                            | 13  | 398        | 334        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 97 988     | 93 204     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 101 520    | 96 137     |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 133 444  | 1 688 084  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 133 444  | 1 688 084  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 234 964  | 1 784 221  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 6 917 187  | 7 612 796  |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 135 406        | 1 135 406        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 0                | -44 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 135 406</b> | <b>1 091 406</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 1 559 484        | 1 343 794        |
| Årets resultat                               |     | -614 896         | 259 690          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>944 588</b>   | <b>1 603 484</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>2 079 994</b> | <b>2 694 889</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 3 044 000        | 3 045 400        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 044 000</b> | <b>3 045 400</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 420 200        | 1 564 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 155 247          | 96 451           |
| Skatteskulder                                |     | 6 547            | 5 819            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -281             | -2 587           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 211 480          | 208 823          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 793 193</b> | <b>1 872 506</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 917 187</b> | <b>7 612 796</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-425 580</b>  | <b>378 021</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 146 352          | 146 352          |
|                                                                                 | <b>-279 228</b>  | <b>524 373</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 17 966           | 16 555           |
| Erlagd ränta                                                                    | -207 479         | -135 094         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-468 741</b>  | <b>405 834</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -5 383           | -7 567           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 64 684           | 28 985           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-409 440</b>  | <b>427 252</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -145 200         | -125 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-145 200</b>  | <b>-125 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-554 640</b>  | <b>302 252</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 688 084</b> | <b>1 385 832</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 133 444</b> | <b>1 688 084</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norrgården (Lund) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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                 | 1,74 % |
| Fastighetsförbättringar | 3,33 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

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

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 1 325 364        | 1 325 364        |
| Hysesintäkter, bostäder | 23 328           | 23 328           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 199 601          | 187 366          |
| Kabel-TV/Bredband       | 86 100           | 57 400           |
| Intäktssreduktion       | -39 500          | 0                |
| Övriga intäkter         | 245              | 3 300            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 595 138</b> | <b>1 596 758</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024           | 2023          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1             | -3            |
| Elprisstöd              | 0              | 11 898        |
| Erhållna skadestånd     | 156 250        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>156 249</b> | <b>11 895</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 3 198         | 0              |
| Städning               | 38 029        | 34 842         |
| Övrigt                 | 2 531         | 2 336          |
| Besiktning och service | 51 910        | 82 150         |
| Trädgårdsarbete        | 601           | 230            |
| <b>Summa</b>           | <b>96 269</b> | <b>119 558</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer            | 0              | 363           |
| Underhåll               | 0              | 2 919         |
| Bostäder                | 0              | 1 294         |
| Bostäder VVS            | 5 123          | 0             |
| Tvättstuga              | 1 550          | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 4 458          | 1 600         |
| VA                      | 8 260          | 7 880         |
| Värme                   | 0              | 5 135         |
| El                      | 912            | 0             |
| Hissar                  | 79 782         | 31 944        |
| Tak                     | 0              | 11 994        |
| <b>Summa</b>            | <b>100 085</b> | <b>63 129</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| Fönster      | 841 000        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>841 000</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 64 380         | 58 499         |
| Uppvärmning  | 416 446        | 391 939        |
| Vatten       | 95 721         | 73 018         |
| Sophämtning  | 73 517         | 64 820         |
| <b>Summa</b> | <b>650 064</b> | <b>588 276</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 54 986         | 51 866         |
| Övrigt                 | 5 657          | 5 441          |
| Kabel-TV               | 0              | 44 585         |
| Bredband/Kabeltv       | 88 590         | 21 808         |
| Fastighetsskatt        | 71 920         | 70 053         |
| <b>Summa</b>           | <b>221 153</b> | <b>193 753</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 5 126          | 5 525          |
| Programvaror                 | 9 068          | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 35 586         | 45 784         |
| Ekonomisk förvaltning        | 72 264         | 68 256         |
| <b>Summa</b>                 | <b>122 043</b> | <b>119 565</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 207 282        | 134 786        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 100            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>207 282</b> | <b>134 886</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 8 334 996         | 8 334 996         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>8 334 996</b>  | <b>8 334 996</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 506 421        | -2 360 069        |
| Årets avskrivning                             | -146 352          | -146 352          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 652 773</b> | <b>-2 506 421</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>5 682 223</b>  | <b>5 828 575</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 200 000</i>  | <i>1 200 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 276 000        | 25 276 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 33 448 000        | 33 448 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>58 724 000</b> | <b>58 724 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 209 682         | 209 682         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>209 682</b>  | <b>209 682</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -209 682        | -209 682        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-209 682</b> | <b>-209 682</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 398        | 334        |
| <b>Summa</b> | <b>398</b> | <b>334</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 70 934        | 67 347        |
| Försäkringspremier                                  | 18 568        | 17 850        |
| Förvaltning                                         | 8 486         | 8 007         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>97 988</b> | <b>93 204</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Sparbanken Skåne      | 2026-06-30               | 4,58 %                  | 3 044 000           | 3 045 400           |
| Sparbanken syd        | 2025-02-28               | 3,92 %                  | 1 420 200           | 1 564 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 464 200</b>    | <b>4 609 400</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 420 200           | 1 564 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 464 200 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 642          | 0              |
| Städning                                            | 0              | 2 838          |
| El                                                  | 6 032          | 5 400          |
| Uppvärmning                                         | 55 879         | 57 747         |
| Vatten                                              | 7 468          | 6 444          |
| Utgiftsräntor                                       | 0              | 197            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 136 459        | 136 197        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>211 480</b> | <b>208 823</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 157 000  | 5 157 000  |

## Underskrifter

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

Lund

---

Christer Börje Hermansson  
Ordförande

---

Helene Jacobsson  
Kassör

---

Jeanie Lindblad Kirch  
Sekreterare

---

Pål Börjesson  
Vice ordförande

---

Svante Wiktorsson  
Styrelseledamot

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

---

Maria Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 18:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 10:13

DOCUMENT ID:

rkikoVSvxex

ENVELOPE ID:

BJ1j4Hvgxe-rkikoVSvxex

DOCUMENT NAME:

Brf Norrgården (Lund), 745000-0729 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Christer Börje Hermansson<br>christer@brfnorrgarden.org  | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 10:58<br>06.05.2025 10:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.227.57.39  |
| 2. SVANTE WIKTORSSON<br>svante@brfnorrgarden.org            | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 11:09<br>06.05.2025 11:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.47.249.12 |
| 3. JEANIE LINDBLAD KIRCH<br>jeanie@brfnorrgarden.org        | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 11:27<br>06.05.2025 11:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.60.68.7   |
| 4. HELENE JACOBSSON<br>helene@brfnorrgarden.org             | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 12:22<br>06.05.2025 12:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.94.27  |
| 5. PÅL BÖRJESSON<br>pal@brfnorrgarden.org                   | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 20:01<br>06.05.2025 19:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.183.49.22 |
| 6. MARIA ELISABETH SVENSSON<br>maria.svensson@akzonobel.com | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 18:21<br>07.05.2025 18:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.212.43.98 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Norrgården 745000-0729

### Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024 för Bostadsrättsföreningen Norrgården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Lund den 7/4-2025



Maria Svensson

Föreningsrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 18:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 10:13

DOCUMENT ID:

BJd1j4SDxxe

ENVELOPE ID:

SJgyoVBDexl-BJd1j4SDxxe

DOCUMENT NAME:

Scan\_250407 (1).pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. MARIA ELISABETH SVENSSON  |  Signed | 07.05.2025 18:20 | eID    | Swedish BankID     |
| maria.svensson@akzonobel.com | Authenticated                                                                            | 07.05.2025 18:19 | Low    | IP: 83.241.173.250 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed