



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norbergsgården

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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | 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. 16</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 1938-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Prennelyckan 17      | 1938    | Lund   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 153 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 153 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Henrik Anell | Ordförande      |
| Ebba Bergman | Styrelseledamot |
| Erik Källén  | Styrelseledamot |

### Valberedning

Sixten Malmborg

### Firmateckning

Firman tecknad av styrelsen

### Revisorer

Afrodita Cristea    Revisor    Borevision i Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning & filmning

2026 ● OVK + Sotning

### Avtal med leverantörer

|             |              |
|-------------|--------------|
| Bahnhof     | Bredband     |
| Com-hem     | Kabel-TV     |
| El          | Telge Energi |
| Kraftringen | Fjärrvärme   |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 954 352    | 844 441    | 777 702    | 693 216    |
| Resultat efter fin. poster                         | 36 661     | 64 361     | -187 520   | -32 366    |
| Soliditet (%)                                      | 7          | 7          | 5          | 8          |
| Yttre fond                                         | 590 034    | 421 685    | 512 884    | 438 424    |
| Taxeringsvärde                                     | 21 600 000 | 21 600 000 | 21 600 000 | 15 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 820        | 816        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,0       | 96,1       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 250      | 4 801      | 4 864      | 4 922      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 250      | 4 801      | 4 864      | 4 922      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 162        | 156        | 105        | 81         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 83         | 81         | 106        | 85         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 145        | 138        | 133        | 145        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 39         | 40         | 41         | 36         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 267        | 260        | 280        | 266        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,56       | 2,89       | 1,74       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,18       | 5,89       | -          | -          |

**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 36 892 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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31     | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser                 | 34 485         | -                                            | -                               | 34 485         |
| Upplåtelseavgifter       | 31 500         | -                                            | -                               | 31 500         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 421 685        | -                                            | 168 349                         | 590 034        |
| Balanserat resultat      | -199 374       | 64 361                                       | -168 349                        | -303 362       |
| Årets resultat           | 64 361         | -64 361                                      | 36 661                          | 36 661         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>352 657</b> | <b>0</b>                                     | <b>36 661</b>                   | <b>389 318</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -135 013        |
| Årets resultat                                                     | 36 661          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -168 349        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-266 701</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0               |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-266 701</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          | 954 352         | 844 441         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 0               | 33 480          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>954 352</b>  | <b>877 921</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -493 760        | -447 788        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -89 686         | -47 513         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -32 855         | -45 412         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -130 356        | -130 356        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-746 657</b> | <b>-671 069</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>207 695</b>  | <b>206 852</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 4 704           | 2 178           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -175 738        | -144 668        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-171 034</b> | <b>-142 490</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>36 661</b>   | <b>64 361</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>36 661</b>   | <b>64 361</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 4 996 974  | 5 127 330  |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 4 996 974  | 5 127 330  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 4 996 974  | 5 127 330  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 14 978     | 17 605     |
| Övriga fordringar                            | 13     | 391 528    | 295 848    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 32 912     | 19 487     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 439 418    | 332 940    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 30 301     | 31 851     |
| Summa kassa och bank                         |        | 30 301     | 31 851     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 469 719    | 364 791    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 5 466 693  | 5 492 121  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                 | 2023-12-31                 |
|-------------------------------------------------|--------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                            |                            |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                            |                            |
| Medlemsinsatser                                 |        | 65 985                     | 65 985                     |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 590 034                    | 421 685                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>656 019</strong>   | <strong>487 670</strong>   |
| <strong>Ansamlad förlust</strong>               |        |                            |                            |
| Balanserat resultat                             |        | -303 362                   | -199 374                   |
| Årets resultat                                  |        | 36 661                     | 64 361                     |
| <strong>Summa ansamlad förlust</strong>         |        | <strong>-266 701</strong>  | <strong>-135 013</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>389 318</strong>   | <strong>352 657</strong>   |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                            |                            |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 1 297 500                  | 1 617 375                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>1 297 500</strong> | <strong>1 617 375</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                            |                            |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 3 602 375                  | 3 347 000                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 27 345                     | 32 316                     |
| Skatteskulder                                   |        | 2 649                      | 3 178                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 15 355                     | 18 426                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 16     | 132 151                    | 121 170                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>3 779 875</strong> | <strong>3 522 090</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>5 466 693</strong> | <strong>5 492 121</strong> |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |          |          |
| Rörelseresultat                                                          | 207 695  | 206 852  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Årets avskrivningar                                                      | 130 356  | 130 356  |
|                                                                          | 338 051  | 337 208  |
| Erhållen ränta                                                           | 4 704    | 2 178    |
| Erlagd ränta                                                             | -176 079 | -143 122 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 166 676  | 196 263  |
| Förändring i rörelsekapital                                              |          |          |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -12 341  | -7 710   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 2 752    | -2 377   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 157 086  | 186 177  |
| Investeringsverksamheten                                                 |          |          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0        | 0        |
| Finansieringsverksamheten                                                |          |          |
| Upptagna lån                                                             | 0        | 1 125    |
| Amortering av lån                                                        | -64 500  | -65 625  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -64 500  | -64 500  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 92 586   | 121 677  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 298 269  | 176 593  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 390 856  | 298 269  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norbergsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 | 0,89 - 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    | 834 972        | 740 717        |
| Intäkter kabel-TV       | 15 096         | 15 096         |
| Bredband                | 47 940         | 47 940         |
| El                      | 48 792         | 0              |
| El, moms                | 0              | 34 119         |
| Pantsättningsavgift     | 1 146          | 0              |
| Överlåtelseavgift       | 2 866          | 1 313          |
| Administrativ avgift    | 196            | 0              |
| Andrahandsuthyrning     | 3 346          | 5 256          |
| Öres- och kronutjämning | -2             | -0             |
| <b>Summa</b>            | <b>954 352</b> | <b>844 441</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024     | 2023          |
|-----------------------------|----------|---------------|
| Elstöd                      | 0        | 31 642        |
| Återbäring försäkringsbolag | 0        | 1 838         |
| <b>Summa</b>                | <b>0</b> | <b>33 480</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Städning enligt avtal | 21 552        | 20 592        |
| Gårdkostnader         | 2 280         | 0             |
| Serviceavtal          | 0             | 415           |
| Mattvätt/Hyrmattor    | 10 587        | 9 877         |
| Förbrukningsmaterial  | 0             | 2 595         |
| <b>Summa</b>          | <b>34 419</b> | <b>33 478</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023         |
|--------------|---------------|--------------|
| VVS          | 0             | 2 919        |
| Ventilation  | 51 788        | 0            |
| <b>Summa</b> | <b>51 788</b> | <b>2 919</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 85 556         | 83 853         |
| Uppvärmning             | 150 052        | 143 194        |
| Vatten                  | 40 399         | 41 772         |
| Sophämtning/renhållning | 32 149         | 33 521         |
| <b>Summa</b>            | <b>308 156</b> | <b>302 339</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 14 199        | 13 508         |
| Kabel-TV               | 21 191        | 20 134         |
| Bredband               | 36 297        | 48 396         |
| Fastighetsskatt        | 27 710        | 27 013         |
| <b>Summa</b>           | <b>99 397</b> | <b>109 051</b> |

Bredband utvisar 3 kvartal beroende på periodiseringar under 2024 se not 1.

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden extern revisor | 31 625        | 375           |
| Styrelseomkostnader             | 800           | 0             |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 41 990        | 40 294        |
| Överlåtelsekostnad              | 4 012         | 1 838         |
| Pantsättningskostnad            | 1 720         | 0             |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 6 875         | 0             |
| Administration                  | 2 664         | 5 006         |
| <b>Summa</b>                    | <b>89 686</b> | <b>47 513</b> |

Dubbla kostnader redovisade beroende på periodisering påbörjad under 2024 se not 1.

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 25 000        | 35 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 7 855         | 10 412        |
| <b>Summa</b>        | <b>32 855</b> | <b>45 412</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 175 738        | 144 583        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 85             |
| <b>Summa</b>                 | <b>175 738</b> | <b>144 668</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 7 337 769         | 7 337 769         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 337 769</b>  | <b>7 337 769</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 210 438        | -2 080 082        |
| Årets avskrivning                             | -130 356          | -130 356          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 340 794</b> | <b>-2 210 438</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 996 974</b>  | <b>5 127 330</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>96 300</i>     | <i>96 300</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 10 800 000        | 10 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 800 000        | 10 800 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>21 600 000</b> | <b>21 600 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 244 929         | 244 929         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>244 929</b>  | <b>244 929</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -244 929        | -244 929        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-244 929</b> | <b>-244 929</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 30 973         | 29 430         |
| Transaktionskonto         | 159 329        | 93 291         |
| Borgo räntekonto          | 201 226        | 173 127        |
| <b>Summa</b>              | <b>391 528</b> | <b>295 848</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet försäkr premier | 15 482        | 14 199        |
| Förutbet kabel-TV        | 5 331         | 5 288         |
| Förutbet bredband        | 12 099        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>32 912</b> | <b>19 487</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-03-03               | 4,00 %                  | 455 000             | 470 000             |
| Handelsbanken         | 2024-03-01               | 1,80 %                  | 0                   | 1 357 500           |
| Handelsbanken         | 2025-03-17               | 4,35 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Handelsbanken         | 2025-03-30               | 1,53 %                  | 158 625             | 163 125             |
| Handelsbanken         | 2025-03-01               | 1,57 %                  | 1 458 750           | 1 473 750           |
| Handelsbanken         | 2029-03-01               | 3,90 %                  | 1 327 500           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 899 875</b>    | <b>4 964 375</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 602 375           | 3 347 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 577 375 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     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 0              | 2 847          |
| Uppl kostn el               | 8 182          | 7 546          |
| Uppl kostnad Värme          | 18 827         | 20 567         |
| Uppl kostnad Extern revisor | 16 000         | 0              |
| Uppl kostn räntor           | 7 450          | 7 791          |
| Uppl kostn vatten           | 0              | 3 800          |
| Uppl kostnad Sophämtning    | 2 723          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter     | 78 969         | 78 619         |
| <b>Summa</b>                | <b>132 151</b> | <b>121 170</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 403 000  | 5 403 000  |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts. Avgifterna höjdes med 9% från 2025-03-01.

## Underskrifter

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

Lund

---

Ebba Bergman  
Styrelseledamot

---

Erik Källén  
Styrelseledamot

---

Henrik Anell  
Ordförande

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

---

Borevision i Sverige AB  
Afrodita Cristea  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 22:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 13:54

DOCUMENT ID:

rJ-ElUC03Jx

ENVELOPE ID:

HymeL0R3Jx-rJ-ElUC03Jx

DOCUMENT NAME:

Brf Norbergsgården, 745000-1453 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Henrik Anell<br>henke91_5@hotmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 19:07<br>24.03.2025 19:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.180.132 |
| 2. ERIK KÄLLÉN<br>erik_kallen@hotmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 26.03.2025 16:53<br>26.03.2025 16:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.129.130  |
| 3. Ebba Johanna Bergman<br>ebbabergman99@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 26.03.2025 19:12<br>26.03.2025 19:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.169.185 |
| 4. AFRODITA DORINA CRISTEA<br>afrodita.cristea@borevision.se | Signed<br>Authenticated | 26.03.2025 22:02<br>26.03.2025 19:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.170.75  |

\* 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 föreningsstämman i Brf Norbergsgården, org.nr. 745000-1453

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norbergsgården för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 22:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 13:54

DOCUMENT ID:

HyVILC021x

ENVELOPE ID:

rkeQl8RChkg-HyVILC021x

DOCUMENT NAME:

Brf Norbergsgården - RB.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                      | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. AFRODITA DORINA CRISTEA     |  Signed | 26.03.2025 22:01 | eID    | Swedish BankID    |
| afrodita.cristea@borevision.se | Authenticated                                                                            | 26.03.2025 22:01 | Low    | IP: 81.170.170.75 |

\* 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