

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Norensberg
Org nr: 716411-5508



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norensberg får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-09-29 och den ekonomiska planen registrerades 1978-08-24. Under året har föreningen tagit beslut om att uppdatera sina stadgar från 2018 för att dessa skall innehålla de förändringar som skett i regler och lagar. De nya stadgarna registreras hos Bolagsverket under våren 2025.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orren 20 i Örebro kommun. På fastigheten finns 91 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Norensbergsgatan 2-158, Sturegatan 45-55 och Villagatan 15-29.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok	Summa
15	15	43	18	91

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser	Laddplatser elbil
16	18	14

Gemensamhetsanläggning

Separat byggnad för tvättstuga och undercentral

Bostadsarea	9 682 m ²
Lokalarea	240 m ²
Årets taxeringsvärde	189 998 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 557 000 kr



Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Telia	Internet-TV-IP-telefoni
Trädgårdstjänst	Gårdsskötsel, felanmälan
Elaway AB	Elbilsladdning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr och planerat underhåll för 3 141 tkr.
Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens aktuella underhållsplan som visar ett underhållsbehov på 99 077 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar en kostnad på 3 303 tkr per år.

Av planens underhållskostnader utgör 80 384 tkr större kostnader som är indelade i komponenter och där kostnaden kommer att fördelas på den livslängd underhållet/investeringen förväntas ha i form av avskrivningar, med början det år det utförs.

Resterande del i planen utgör 18 693 tkr för de närmsta 30 åren och det motsvarar ca 623 tkr/år och kostnaden påverkar resultatet direkt det år arbetet utförs men utjämnas mot redan avsatta medel i underhållsfonden.

Avsättning till fonden har gjorts med 366 tkr för 2024, och det är den rekommenderade avsättningen i planen efter beaktande av redan avsatta medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Underhåll tak,fasad,plåt etapp 1	2 166tkr
Underhåll tak,fasad,plåt etapp 2	172 tkr
Underhåll garage	662 tkr
Markytor	120 tkr
Övrigt	21 tkr

Utöver ovan så har en del kostnader för årets tak, fasad och plåtarbeten har aktiverats som tillgångar och kostnaden belastar resultatet i form av avskrivningar. Detta gäller fasaderna som bytts ut på garagen samt taksäkerhet som installerats på flerfamiljshusen.

Under 2025

Ettapp 2 som avser tak,fasad plåtarbeten på Villagatan-Sturegatan påbörjades i slutet av 2024 och fortgår under 2025.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josef Joneklav	Ordförande	2025
Hanna Ågren	Sekreterare	2025
Christian Thulin	Vice ordförande	2025
Christina Delin	Ledamot	2026
Gunnar Hägglund	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Louise Toresson- Blohm	Suppleant	2025
Karl-Heinz Nilsson	Suppleant	2025
Nils-Erik Martinsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, Borevision AB	Revisor	2025
Anton Åkerling	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ulf Sandström	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Martin Fried	2025	
Thomas Giege	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är -2 615 tkr och det är 3 468 tkr sämre än ifjol. Den största anledningen till skillnaden är att föreningen utfört underhållsarbeten för drygt 3 miljoner under året

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 932 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

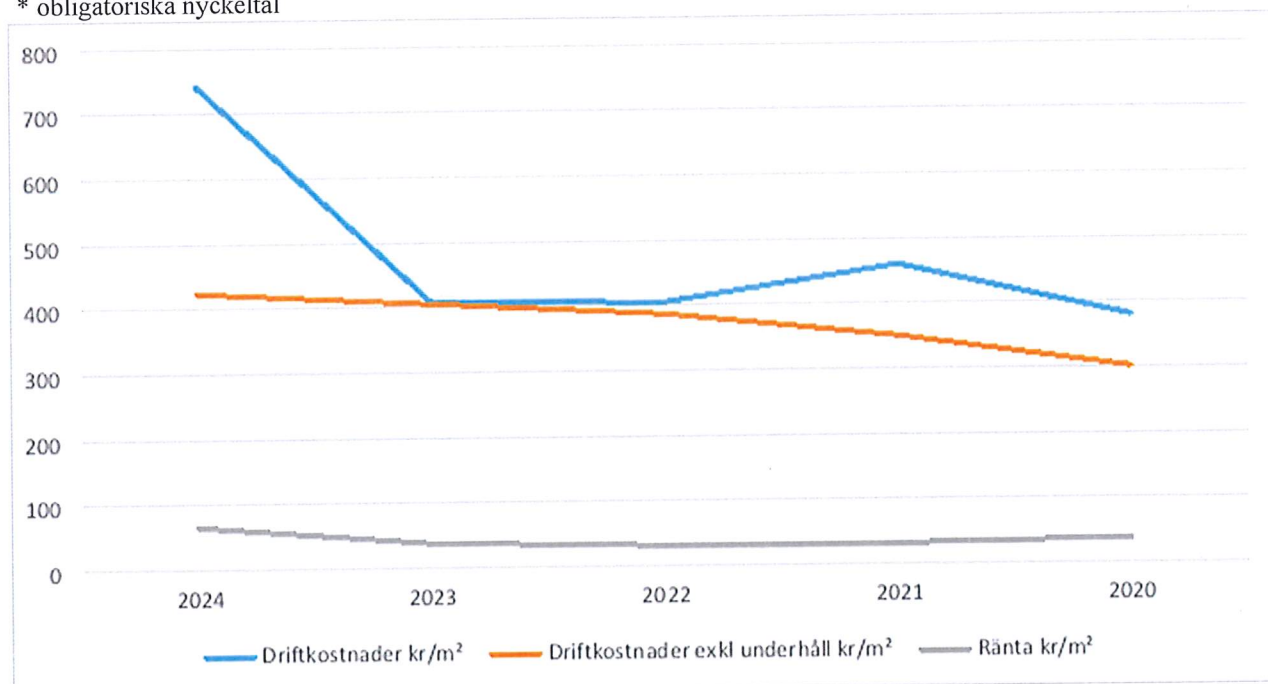
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 283	6 020	5 770	5 740	5 738
Resultat efter finansiella poster*	-2 615	853	104	29	637
Resultat exkl avskrivningar	-1 932	1 502	752	664	1 272
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 298	1 137	664	584	-494
Soliditet %*	33	34	34	34	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	96	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	640	615	575	575	575
Driftkostnader kr/kvm	740	406	404	458	379
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	403	385	347	301
Energikostnad kr/kvm*	213	207	192	188	147
Underhållsfond kr/kvm	665	928	894	905	1 008
Reservering till underhållsfond kr/kvm	37	37	9	8	178
Sparande kr/kvm*	107	145	140	177	206
Ränta kr/kvm	63	35	30	32	35
Skuldsättning kr/kvm*	2 210	2 328	2 371	2 420	2 464
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 265	2 386	2 430	2 480	2 526
Räntekänslighet %*	3,5	3,9	4,2	4,3	4,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst kostsamma underhåll som finansierats med föreningens likvida medel.

Under nästa år kommer föreningen att fortsätta att utföra underhållsarbetena och kommer därför att behöva uppta ett nytt lån för att finansiera kostnaderna.

Med anledning av detta har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 911 962	9 204 849	-720 275	853 195
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			853 195	-853 195
Reservering underhållsfond		366 000	-366 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 140 724	3 140 724	
Årets resultat				-2 615 258
Vid årets slut	4 911 962	6 430 125	2 907 644	-2 615 258

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	132 921
Årets resultat	-2 615 258
Årets fondreservering enligt stadgarna	-366 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 140 724
Summa	292 387

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

292 387

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 283 490	6 019 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 354	84 299
Summa rörelseintäkter		6 319 844	6 104 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 341 376	-4 030 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 246	-297 170
Personalkostnader	Not 6	-171 386	-160 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-682 844	-648 625
Summa rörelsekostnader		-8 480 852	-5 136 513
Rörelseresultat		-2 161 008	967 510
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 320	122 360
Upp- och nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		345 279	95 373
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 450	12 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 658	-344 947
Summa finansiella poster		-454 549	-114 315
Resultat efter finansiella poster		-2 615 258	853 195
Årets resultat		-2 615 258	853 195



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 311 427	27 910 346
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	405 700	458 375
Summa materiella anläggningstillgångar		28 717 127	28 368 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	4 056 371	8 081 953
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 056 371	8 081 953
Summa anläggningstillgångar		32 773 498	36 450 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		189 601	187 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	169 526	204 855
Summa kortfristiga fordringar		359 127	391 945
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 999 843	2 262 164
Summa kassa och bank		1 999 843	2 262 164
Summa omsättningstillgångar		2 358 970	2 654 109
Summa tillgångar		35 132 468	39 104 782



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 911 962	4 911 962
Fond för yttre underhåll	6 430 125	9 204 849
Summa bundet eget kapital	11 342 087	14 116 811
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 907 645	-720 275
Årets resultat	-2 615 258	853 195
Summa fritt eget kapital	292 387	132 921
Summa eget kapital	11 634 474	14 249 732
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 427 550
Summa långfristiga skulder		9 427 550
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 500 912
Leverantörsskulder		357 718
Skatteskulder		59 814
Övriga skulder	Not 14	367 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	784 116
Summa kortfristiga skulder		14 070 444
Summa eget kapital och skulder	35 132 468	39 104 782



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 161 008	967 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	682 844	648 625
Upp och nedskrivningar av värdepapper	0	95 373
	-1 478 164	1 711 508
Erhållen ränta	3 450	12 899
Erhållen ränta värdepapper	122 360	122 360
Vinst/förlust avyttring värdepapper	-295 680	0
Erlagd ränta	-624 627	-279 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 272 661	1 567 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	38 541	-66 427
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-198 544	-265 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 432 664	1 235 463
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning värdepappersinnehav	4 370 861	-1 080 173
Investeringar i byggnader och mark	-1 031 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 339 611	-1 080 173
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 169 268	-431 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 169 268	-431 668
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-262 321	-276 378
Likvida medel vid årets början	2 262 164	2 538 542
Likvida medel vid årets slut	1 999 843	2 262 164
Kassa och Bank BR	1 999 843	2 262 164



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Tillämpad genomsnittlig avskrivning är 1,81% per år för byggnaden

Avskrivningstider för övriga anläggningstillgångar (ej byggnad)

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Radonsugar	Linjär	20	2036
Soprum	Linjär	30	2035
LED belysning	Linjär	10	2028
Laddplatser elbilar	Linjär	5	2026-27
Värmeoptimering	Linjär	5	2021

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 050 620	4 810 284
Hyror, garage	49 500	49 500
Hyror, p-platser	25 200	24 629
Hyror, övriga p-platser	13 263	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 125	-1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-5 758
Bränsleavgifter, bostäder*	1 151 040	1 151 040
Elavgifter laddplatser	10 037	0
Ersättning elförbrukning radonfläktar	-7 245	-8 871
Summa nettoomsättning	6 283 490	6 019 724

*Ingår i nyckeltalsberäkningen årsavgift per m²

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga fakturerade kostnader	9 445	9 589
Erhållet elstöd	0	72 293
Övriga rörelseintäkter	840	773
Återbäring Länsförsäkringar	26 069	0
Försäkringsersättningar	0	1 644
Summa övriga rörelseintäkter	36 354	84 299

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 140 724	-34 937
Reparationer	-59 737	-132 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-623 660	-608 068
Försäkringspremier	-221 643	-195 516
Bredbandsavgifter, digital-TV	-255 066	-256 365
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 973	0
Serviceavtal	-14 625	0
Obligatoriska besiktningar	-113 963	-7 763
Bevakningskostnader	0	-2 657
Snö- och halkbekämpning	-82 638	-156 750
Förbrukningsinventarier	-3 002	-11 218
Vatten	-288 222	-303 753
Fastighetsel	-258 392	-258 336
Uppvärmning	-1 563 180	-1 494 942
Sophantering och återvinning	-257 531	-244 900
Skötsel gården	-444 270	-303 307
Övriga fastighetskostnader	-10 750	-19 294
Summa driftskostnader	-7 341 376	-4 030 156

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-209 763	-202 653
IT-kostnader	-10 351	-7 683
Arvode, yrkesrevisorer	-21 750	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 313	-21 690
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 455	-8 138
Kontorsmateriel	-7 289	-7 735
Bankkostnader	-5 299	-4 326
Övriga externa kostnader	-5 027	-22 946
Summa övriga externa kostnader	-285 246	-297 170

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-109 800	-100 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 570	-30 570
Sociala kostnader	-31 016	-29 192
Summa personalkostnader	-171 386	-160 562

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter värdepapper	122 360	122 360
Övriga resultat vid försäljning av värdepapper	-295 680	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-173 320	122 360



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 240 362	33 240 362
Mark	10 539 985	10 539 985
Anslutningsavgifter,bredband	2 224 755	2 224 755
Tillkommande utgifter,soprum	183 941	183 941
Markanläggning,garage,p-platser	192 888	192 888
Laddplatser elbilar	131 000	131 000
	46 512 931	46 512 931
Årets anskaffningar		
Byggnader ,taksäkerhet hyreshusen	468 750	0
Panelbyten målning garagelängor	562 500	0
Summa årets tillkommande utgifter	1 031 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 544 181	46 512 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 000 368	-15 436 749
Anslutningsavgifter,bredband	-2 224 755	-2 224 755
Tillkommande utgifter,soprum	-116 153	-110 022
Markanläggningar,garage,p-platser	-192 888	-192 888
Laddplatser elbilar	-68 420	-42 220
	-18 602 584	-18 006 635
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-575 338	-563 619
Årets avskrivning tillkommande utgifter,soprum	-6 131	-6 131
Årets avskrivning markanläggningar,garage,p-platser	-22 500	0
Årets avskrivningar laddplatser elbilar	-26 200	-26 200
	-630 169	-595 950
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 232 753	-18 602 585
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 311 427	27 910 346
Varav		
Byggnader	17 133 407	17 239 995
Mark	10 539 985	10 539 985
Tillkommande utgifter,soprum	61 655	67 786
Markanläggningar,garage,p-platser	540 000	0
Laddplatser elbilar	36 380	62 580
Taxeringsvärden		
Bostäder	189 998 000	174 557 000
Totalt taxeringsvärde	189 998 000	174 557 000
<i>varav byggnader</i>	<i>96 968 000</i>	<i>96 577 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	862 388	862 388
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	862 388	862 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-404 013	-351 337
	-404 013	-351 337
Årets avskrivningar		
Installationer LED belysning	-28 300	-28 300
Installationer radonsugar	-24 375	-24 375
Summa avskrivningar	-52 675	-52 675
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-456 688	-404 013
Restvärde enligt plan vid årets slut	405 700	458 375
Varav		
Installationer LED belysning	113 200	141 500
Installationer radonsugar	292 500	316 875

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffning värdepapper vid årets början	8 427 232	7 442 432
Årets inköp	690 000	984 800
Årets försäljning	-5 060 861	0
Summa anskaffning värdepappersinnehav	4 056 371	8 427 232
Differens mot marknadsvärde	216 074	-345 279
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 272 445	8 081 953



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 469	53 726
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 731	52 441
Förutbetalda avgifter bredband, digitaltv	42 511	42 511
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 248	1 339
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 253	54 839
Upplupna hyresintäkter p-platser	5 315	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 526	204 855

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto värdepapper	44 060	3 826
Transaktionskonto	1 955 782	2 258 337
Summa kassa och bank	1 999 843	2 262 164

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 928 462	23 097 730
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-481 668	-481 668
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-12 019 244	-6 680 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 427 550	15 248 462

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-03-30	7 567 600	-6 780 000	787 600	0
STADSHYPOTEK	3,83%	2025-01-02	0	2 260 000	100 000	2 160 000
STADSHYPOTEK	3,63%	2026-03-30	0	2 260 000	0	2 260 000
SWEDBANK	4,51%	2026-09-25	7 567 550	0	200 000	7 367 550
STADSHYPOTEK	4,06%	2025-03-30	0	2 260 000	0	2 260 000
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-03-30	7 962 580	0	81 668	7 880 912
Summa			23 097 730	0	1 169 268	21 928 462

*Senast kända räntesatser

I samband med en villkorsändring har föreningen under året betalat in en extraamortering på ett av sina lån med 687 600 kr.

Och I samband med detta delades lånet upp i tre delar på olika löptider.

Föreningen har ett lån med villkorsändring under nästa år som tillsammans med föreningens amorteringsplan är att betrakta som kortfristig skuld.

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 2 408 340kr

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 725 000	32 725 000

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	329 455	395 551
Skuld för moms	1 987	0
Skuld sociala avgifter och skatter	36 442	33 821
Summa övriga skulder	367 884	429 372

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	118 993	113 962
Upplupna driftskostnader	8 250	81 875
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 000	0
Upplupna elkostnader	30 187	37 137
Upplupna värmekostnader	200 030	211 592
Upplupna kostnader för renhållning	6 733	7 083
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	24 777
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 923	465 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	784 116	958 675

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under 2025 fortsätter underhållsarbetena med tak, plåt och fasad för etapp 2 på Villagatan-Sturegatan



Arsredovisningens har signerats digitalt av styrelsen

Josef Joneklav

Hanna Ågren

Christian Thulin

Christina Delin

Gunnar Hägglund

Vår revisionsberättelse har signerats digitalt

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

Anton Åkerling
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557547431513

Document

Årsredovisning 2024 Brf Norensberg
Main document
22 pages
Initiated on 2025-05-22 08:38:20 CEST (+0200) by
Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2025-05-23 07:01:13 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Josef Joneklav (JJ)
josef.joneklav@lavigruppen.se



The name returned by Swedish BankID was "JOSEF JONEKLAV"
Signed 2025-05-22 08:42:40 CEST (+0200)

Hanna Ågren (HÅ)
hanna_agren@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANNA ÅGREN"
Signed 2025-05-22 17:14:28 CEST (+0200)

Christian Thulin (CT)
chribban@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Christian Thulin"
Signed 2025-05-22 19:11:27 CEST (+0200)

Christina Delin (CD)
christina.delin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA DELIN"
Signed 2025-05-22 15:53:17 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547431513

Gunnar Hägglund (GH)
gunnar.hagglund@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNNAR
HÄGGLUND"
Signed 2025-05-22 12:05:43 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signed 2025-05-23 07:01:13 CEST (+0200)

Anton Åkerling (AÅ)
antonaker@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anton Karl
Åkerling"
Signed 2025-05-22 19:19:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norensberg, org.nr. 716411–5508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norensberg för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norensberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, digitalt signerad

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Anton Åkerling
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557547525433

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-22 19:04:00 CEST (+0200) by

Susanne Wallin (SW)

Finalised on 2025-05-23 07:03:26 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)

Riksbyggen

susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Anton Åkerling (ÅÅ)

antonaker@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anton Karl Åkerling"

Signed 2025-05-22 19:20:40 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)

asa.axell@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Åsa Katarina Cronvall Axell"

Signed 2025-05-23 07:03:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BRF Norensberg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Norensberg i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

