



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norreholmshusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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         |
| 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-08. Stadgar registrerades 2023-05-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Blodeken 1           | 2019    | Lund   |
| Gråbjörken 1         | 2020    | Lund   |
| Isbjörken 1          | 2019    | Lund   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021

Värdeåret är 1900

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 4 672 kvm. Byggnadernas totalyta är 4672 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Maryam Bah               | Ordförande      |
| Linda Holmgren Johansson | Styrelseledamot |
| Erik Jansson Agnvall     | Styrelseledamot |
| Robbin Holmqvist         | Styrelseledamot |
| Viktor Larsson           | Styrelseledamot |

### Valberedning

Anders Ottosson

Lina Berndtros

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Maria Lidborn Auktoriserad revisor Mazars AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Teknisk förvaltning   | SBC                    |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                    |
| El miljöhus           | Skånska Energi         |
| Renhållning           | Lunds Renhållningsverk |
| Fiberanslutning       | Kraftringen            |
| Vatten och avlopp     | VA Syd                 |
| Revisor               | Mazars                 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Två av lånen har bundits om dels för att säkerställa vad en stor del av föreningens kommande kostnader och utbetalningar kommer vara. Samt dels för att försöka bibehålla nuvarande hyresnivå kommande åren.

### Övriga uppgifter

Föreningens solceller blev klara i juni men aktiverades först i januari. Eventuellt överskott vid produktion går direkt till medlemmarna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023       | 2022       | 2021      | 2020 |
|--|------------|------------|-----------|------|
| Nettoomsättning                                    | 2 943 290  | 2 703 978  | 1 901 268 | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 312 192 | 497 406    | -437 225  | -    |
| Soliditet (%)                                      | 60         | 61         | 61        | -    |
| Yttre fond   | 559 898    | 318 482    | -         | -    |
| Taxeringsvärde                                     | 56 526 000 | 80 472 000 | -         | -    |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 629        | -          | -         | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,8       | -          | -         | -    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 14 383     | 13 328     | 13 463    | -    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 14 383     | 13 328     | 13 463    | -    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 138        | 349        | 68        | -    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 6          | 4          | 4         | -    |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 6          | 4          | 4         | -    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,52       | -          | -         | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 22,9       | -          | -         | -    |

**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

Förlusten har uppstått på grund av ökade räntekostnader samt omläggning av anläggningstillgångarna till komponentavskrivning enligt K3-regelverket.

För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden lägger föreningen om lånen och fortsätter amortera enligt plan för sänka föreningens räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 100 760 000        | -  | -                               | 100 760 000       |
| Fond, yttre<br>underhåll | 318 482            | -  | 241 416                         | 559 898           |
| Balanserat resultat      | -582 825           | 497 406                                      | -241 416                        | -326 835          |
| Årets resultat           | 497 406            | -497 406                                     | -1 312 192                      | -1 312 192        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>100 993 063</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 312 192</b>               | <b>99 680 871</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -85 419           |
| Årets resultat   | -1 312 192        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -241 416          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-1 639 027</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 18 750            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 620 277</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 943 290         | 2 704 461         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 483               | 4 387             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 943 773</b>  | <b>2 708 848</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -276 296          | -141 284          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -351 856          | -110 800          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -68 993           | -63 476           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 940 388        | -1 133 997        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 637 533</b> | <b>-1 449 556</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>306 240</b>    | <b>1 259 292</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 9 625             | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 628 056        | -761 886          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 618 431</b> | <b>-761 886</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 312 192</b> | <b>497 406</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 312 192</b> | <b>497 406</b>    |



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 166 400 640        | 161 570 152        |
| Pågående projekt                              | 13     | 0                  | 1 015 631          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>166 400 640</b> | <b>162 585 783</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>166 400 640</b> | <b>162 585 783</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 19 530             | 26 258             |
| Övriga fordringar                             | 14     | 628 478            | 1 840 682          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 48 764             | 68 429             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>696 772</b>     | <b>1 935 369</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 114 775            | 117 617            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>114 775</b>     | <b>117 617</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>811 547</b>     | <b>2 052 986</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>167 212 187</b> | <b>164 638 769</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 100 760 000        | 100 760 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 559 898            | 318 482            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>101 319 898</b> | <b>101 078 482</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -326 835           | -582 825           |
| Årets resultat                               |        | -1 312 192         | 497 406            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-1 639 027</b>  | <b>-85 419</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>99 680 871</b>  | <b>100 993 063</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 19 078 881         | 40 673 730         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>19 078 881</b>  | <b>40 673 730</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 48 118 207         | 21 594 850         |
| Leverantörsskulder                           |        | 6 097              | 1 029 206          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 328 131            | 347 920            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>48 452 435</b>  | <b>22 971 976</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>167 212 187</b> | <b>164 638 769</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>306 240</b>    | <b>1 259 292</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 1 940 388         | 1 133 996         |
|   | <b>2 246 628</b>  | <b>2 393 288</b>  |
| Erhållen ränta  | 9 625             | 0                 |
| Erlagd ränta  | -1 656 212        | -755 485          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>600 040</b>    | <b>1 637 803</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 26 409            | -4 786            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -1 014 743        | 859 449           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-388 293</b>   | <b>2 492 466</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -5 755 244        | -1 015 631        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-5 755 244</b> | <b>-1 015 631</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Upptagna lån  | 5 700 000         | 0                 |
| Amortering av lån   | -771 492          | -628 992          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>4 928 508</b>  | <b>-628 992</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 215 029</b> | <b>847 843</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 958 298</b>  | <b>1 110 453</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>743 268</b>    | <b>1 958 296</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norreholms husen 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 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:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Stomme & grund             | 1%     |
| Yttertak                   | 2,55 % |
| Fasad/balkonger            | 1,26 % |
| Fönster/dörrar/portar      | 2,55 % |
| Stamledningar/VA           | 2,55 % |
| Fastighetsel ink svagström | 2,55 % |
| Solcellsanläggning         | 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 1 589 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

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder     | 2 698 680        | 2 699 335        |
| Solcellstillägg          | 238 010          | 0                |
| Påminnelseavgift         | 300              | 0                |
| Pantsättningsavgift      | 3 675            | 5 072            |
| Överlåtelseavgift        | 2 626            | 0                |
| Öres- och kronutjämnning | -1               | 54               |
| <b>Summa</b>             | <b>2 943 290</b> | <b>2 704 461</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023       | 2022         |
|-----------------------|------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 0          | 4 387        |
| Övriga intäkter       | 483        | 0            |
| <b>Summa</b>          | <b>483</b> | <b>4 387</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                             | 2023          | 2022     |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 16 605        | 0        |
| Förbrukningsmaterial        | 6 680         | 0        |
| <b>Summa</b>                | <b>23 285</b> | <b>0</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2023          | 2022         |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Övriga gemensamma utrymmen | 25 146        | 9 375        |
| <b>Summa</b>               | <b>25 146</b> | <b>9 375</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2023          | 2022     |
|---------------------|---------------|----------|
| Gemensamma utrymmen | 18 750        | 0        |
| <b>Summa</b>        | <b>18 750</b> | <b>0</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| El                      | 25 742         | 17 499        |
| Sophämtning/renhållning | 78 039         | 76 373        |
| <b>Summa</b>            | <b>103 781</b> | <b>93 872</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 105 334        | 38 037        |
| <b>Summa</b>           | <b>105 334</b> | <b>38 037</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                      | 1 316          | 1 875          |
| Tele- och datakommunikation           | 11 721         | 1 485          |
| Revisionsarvoden extern revisor       | 20 000         | 17 750         |
| Styrelseomkostnader                   | 1 485          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader          | 1 924          | 8 178          |
| Föreningskostnader                    | 11 841         | -25            |
| Förvaltningsarvode enl avtal          | 85 394         | 50 888         |
| Överlåtelsekostnad                    | 5 515          | 0              |
| Pantsättningskostnad                  | 5 516          | 0              |
| Övriga förvaltningsarvoden            | 2 072          | 6 161          |
| Administration                        | 118 390        | 13 845         |
| Konsultkostnader                      | 86 683         | 0              |
| Vidarefakturerade kostnader           | 0              | 4 387          |
| Bostadsrätterna Sverige               | 0              | 5 560          |
| Övriga externa kostnader avdragsgillt | 0              | 696            |
| <b>Summa</b>                          | <b>351 856</b> | <b>110 800</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 52 500        | 48 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 16 493        | 15 176        |
| <b>Summa</b>        | <b>68 993</b> | <b>63 476</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023             | 2022           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 628 013        | 760 742        |
| Dröjsmålsränta                     | 27               | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 16               | 3              |
| Övriga räntekostnader              | 0                | 1 141          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 628 056</b> | <b>761 886</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 163 457 571        | 163 457 571        |
| Omklassificering                              | 6 770 875          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>170 228 446</b> | <b>163 457 571</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -1 887 419         | -753 422           |
| Årets avskrivning                             | -1 940 387         | -1 133 997         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 827 806</b>  | <b>-1 887 419</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>166 400 640</b> | <b>161 570 152</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>37 457 939</i>  | <i>37 457 939</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 62 582 000         | 62 582 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 17 890 000         | 17 890 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>80 472 000</b>  | <b>80 472 000</b>  |

| <b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 1 015 631         | 0                 |
| Anskaffningar under året        | 5 755 244         | 1 015 631         |
| Färdigställt under året         | -6 770 875        | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>0</b>          | <b>1 015 631</b>  |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | -15               | 1                 |
| Klientmedel                      | 0                 | 1 840 681         |
| Transaktionskonto                | 263 869           | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 364 625           | 0                 |
| <b>Summa</b>                     | <b>628 478</b>    | <b>1 840 682</b>  |

| <b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader                                      | 0                 | 68 429            |
| Förutbet försäkr premier                                    | 48 764            | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>48 764</b>     | <b>68 429</b>     |

| <b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2022-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Sparbanken Skåne                           | 2024-11-10                       | 1,23 %                          | 20 965 857                  | 20 965 857                  |
| Sparbanken Skåne                           | 2026-11-10                       | 1,40 %                          | 19 707 873                  | 20 336 865                  |
| Sparbanken Skåne                           | 2024-03-30                       | 4,86 %                          | 20 965 858                  | 20 965 858                  |
| Sparbanken Skåne                           | 2024-03-30                       | 4,89 %                          | 5 557 500                   | -                           |
| <b>Summa</b>                               |                                  |                                 | <b>67 197 088</b>           | <b>62 268 580</b>           |
| Varav kortfristig del                      |                                  |                                 | 48 118 207                  | 21 594 850                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 051 178 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.

| <b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn räntor   | 245               | 28 401            |
| Uppl kostn löner  | 52 500            | 0                 |
| Uppl kostnad arvoden  | 0                 | 63 300            |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                            | 16 496            | 15 176            |
| Förutbet hyror/avgifter                                     | 258 890           | 241 043           |
| <b>Summa</b>  | <b>328 131</b>    | <b>347 920</b>    |

| <b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 68 179 000        | 62 897 572        |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med att ta fram en underhållsplan har påbörjats för att säkerställa rätt avsättningar till yttre fond och för att få en tydligare tidsplan för kommande renoveringar. För att främja informationsutbyte för både befintliga och kommande medlemmar samt övriga intressenter har en hemsida tagits fram.

[www.brfnorreholmshusen.se](http://www.brfnorreholmshusen.se)



## Underskrifter

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

---

Erik Jansson Agnvall  
Styrelseledamot

---

Linda Holmgren Johansson  
Styrelseledamot

---

Maryam Bah  
Ordförande

---

Robbin Holmqvist  
Styrelseledamot

---

Viktor Larsson  
Styrelseledamot

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

---

Mazars AB  
Maria Lidborn  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 07:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 13:07

DOCUMENT ID:  
BkN7ZrIC7A

ENVELOPE ID:

BylQZBeC70-BkN7ZrIC7A

DOCUMENT NAME:

Brf Norreholmshusen, 769637-4060 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. VIKTOR VALENTIN LARSSON<br>viktorlarsson4@hotmail.com        | Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 13:09<br>24.05.2024 13:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/05/22)<br>IP: 213.50.54.82   |
| 2. Linda Maria Holmgren Johansson<br>linda.hjohansson@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 15:46<br>24.05.2024 13:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/11/12)<br>IP: 82.209.141.251 |
| 3. ROBBIN HOLMQVIST<br>robbin.holmqvist@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 25.05.2024 15:26<br>24.05.2024 17:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/11/04)<br>IP: 85.225.15.48   |
| 4. Erik Mattias Jansson Agnvall<br>erikjansson90@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 25.05.2024 20:48<br>25.05.2024 20:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/12/02)<br>IP: 155.4.97.57    |
| 5. Maryam Bah<br>maryam.a@live.se                               | Signed<br>Authenticated | 25.05.2024 21:29<br>24.05.2024 14:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/06/02)<br>IP: 94.234.111.89  |
| 6. MARIA ELISABET LIDBORN<br>maria.lidborn@mazars.se            | Signed<br>Authenticated | 27.05.2024 07:30<br>27.05.2024 07:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/06/17)<br>IP: 98.128.181.208 |

\* 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