

Årsredovisning 2024

Brf Norrevång

746000-0453



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrevång

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-16. Stadgar registrerades 2021-07-28 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
Brf.Norrevång	1947	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 568 kvm. Byggnadernas totalyta är 568 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Selander	Ordförande
Maria Wilson	Ordförande
Carl Rickard Marcus Thörnrev	Ledamot

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Gun-Britt Selander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Målning fönster, yttre underhåll
2021	●	Tak
		Entrédörrar

Planerade underhåll

2025	●	Renovering trapphus
------	---	---------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Kabeltv	Telenor
Trädgårdsskötsel	Farmartjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5% och 2024-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Uppsägning av trappstädning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 12 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	586 892	540 353	483 707	465 351
Resultat efter fin. poster	-77 285	-25 268	-80 865	-290 592
Soliditet (%)	4	6	7	7
Yttre fond	360 000	240 000	120 000	240 000
Taxeringsvärde	8 266 000	8 266 000	8 266 000	6 384 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 033	949	850	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,4	95,1	99,43
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 556	4 591	4 626	4 661
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 556	4 591	4 626	4 661
Sparande per kvm totalyta, kr	145	143	41	-338
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	83	77	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	224	234	368	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	105	90	83	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	398	406	528	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,79	1,17	1,41
Räntekänslighet (%)	4,41	4,84	5,45	-

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

Ingen upplysning, allt ok.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	329 656	-	-	329 656
Fond, yttre underhåll	240 000	-	120 000	360 000
Balanserat resultat	-359 431	-25 268	-120 000	-504 699
Årets resultat	-25 268	25 268	-77 680	-77 680
Eget kapital	184 958	0	-77 680	107 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-504 699
Årets resultat	-77 680
Totalt	-582 378

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-44 492
Balanseras i ny räkning	-657 886
	-582 378

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	586 892	540 353
Övriga rörelseintäkter	3	-4	7 576
Summa rörelseintäkter		586 889	547 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-420 022	-365 770
Övriga externa kostnader	9	-55 118	-43 835
Personalkostnader	10	0	-10 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 066	-106 416
Summa rörelsekostnader		-589 206	-526 946
RÖRELSERESULTAT		-2 317	20 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		925	676
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-76 287	-46 927
Summa finansiella poster		-75 363	-46 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 680	-25 268
ÅRETS RESULTAT		-77 680	-25 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	2 439 450	2 525 730
Maskiner och inventarier	13	170 868	147 629
Summa materiella anläggningstillgångar		2 610 318	2 673 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 610 318	2 673 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 106
Övriga fordringar	14	6 219	21 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 615	22 384
Summa kortfristiga fordringar		29 834	48 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		181 063	194 638
Summa kassa och bank		181 063	194 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		210 897	242 889
SUMMA TILLGÅNGAR		2 821 215	2 916 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		329 656	329 656
Fond för yttre underhåll		360 000	240 000
Summa bundet eget kapital		689 656	569 656
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-504 699	-359 431
Årets resultat		-77 680	-25 268
Summa ansamlad förlust		-582 378	-384 699
SUMMA EGET KAPITAL		107 278	184 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	580 060
Summa långfristiga skulder		0	580 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 587 595	2 027 475
Leverantörsskulder		21 041	27 355
Skatteskulder		1 916	1 424
Övriga kortfristiga skulder		0	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	103 385	93 663
Summa kortfristiga skulder		2 713 937	2 151 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 821 215	2 916 248

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 317	20 983
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 066	106 416
	111 749	127 399
Erhållen ränta	925	676
Erlagd ränta	-75 232	-45 595
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 441	82 480
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 417	-13 081
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 532	-2 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 390	67 117
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 025	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 025	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-19 940	-19 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 940	-19 940
ÅRETS KASSAFLÖDE	-13 575	47 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	194 638	147 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	181 063	194 638

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	586 776	539 040
Övriga intäkter	116	1 313
Summa	586 892	540 353

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-4	-4
Elprisstöd	0	4 614
Försäkringsersättning	0	2 966
Summa	-4	7 576

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	1 511	-10 913
Städning	17 486	23 265
Besiktning och service	2 981	0
Underhållsplan	23 750	0
Övriga serviceavtal	2 370	2 174
Marskötsel	12 150	26 432
Service värmeanläggning	5 824	0
Summa	66 072	40 958

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 486	0
Tvättstuga	2 889	1 796
Dörrar och lås/porttele	0	13 851
Kabel-tv/bredband	0	950
Summa	5 375	16 597

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	44 492	0
Summa	44 492	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	39 160	46 877
Uppvärmning	127 386	132 787
Vatten	59 409	51 075
Sophämtning	22 459	24 317
Summa	248 415	255 056

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 085	21 803
Bredband/Kabeltv	13 024	12 288
Fastighetsskatt	19 560	19 068
Summa	55 669	53 159

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	630	139
Övriga förvaltningskostnader	18 365	8 768
Ekonomisk förvaltning	36 124	34 928
Summa	55 118	43 835

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	6 400
Sociala avgifter	0	4 525
Summa	0	10 925

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	76 287	46 927
Summa	76 287	46 927

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 692 204	3 692 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 692 204	3 692 204
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 166 474	-1 080 194
Årets avskrivning	-86 280	-86 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 252 754	-1 166 474
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 439 450	2 525 730
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark	3 266 000	3 266 000
Summa	8 266 000	8 266 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 323	201 323
Inköp	51 025	0
Utgående anskaffningsvärde	252 348	201 323
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 694	-33 558
Avskrivningar	-27 786	-20 136
Utgående avskrivning	-81 480	-53 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 868	147 629

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 219	21 761
Summa	6 219	21 761

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 783	3 412
Försäkringspremier	7 841	7 405
Förvaltning	11 991	11 567
Summa	23 615	22 384

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-08-28	5,09 %	298 540	298 540
SEB	2025-08-28	4,32 %	189 055	208 995
SEB	2025-09-28	4,32 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2025-01-28	2,50 %	600 000	600 000
Summa			2 587 595	2 607 535
Varav kortfristig del			2 587 595	2 027 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 487 895 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 053	37 590
EI	3 329	3 253
Sociala avgifter	4 525	4 525
Utgiftsräntor	1 172	1 332
Förutbetalda avgifter/hyror	53 092	45 964
Beräknat revisionsarvode	999	999
Summa	102 170	93 663

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 571 000	1 571 000

Underskrifter

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

Vellinge

Camilla Selander
Styrelse

Maria Wilson
Styrelse

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

Gun-Britt Selander
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 10:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 13:26

DOCUMENT ID:

ByE01GHa6Je

ENVELOPE ID:

S1GRkfSTTyI-ByE01GHa6Je

DOCUMENT NAME:

Brf Norrevång, 746000-0453 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA ULRIKA SELANDER camilla.selander67@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 13:27 04.04.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.194.110
2. Carl Rickard Marcus Thörnrev thornrevmarcus@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 15:13 04.04.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.195.75
3. MARIA WILSON maria.wilson1001@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 10:12 05.04.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.195.78
4. GUN-BRITT YVONNE SELANDER gbs.20@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 10:00 07.04.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.45

* 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

Årsredovisning 2024

Brf Norrevång

746000-0453



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrevång

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-16. Stadgar registrerades 2021-07-28 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
Brf.Norrevång	1947	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 568 kvm. Byggnadernas totalyta är 568 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Selander	Ordförande
Maria Wilson	Ordförande
Carl Rickard Marcus Thörnrev	Ledamot

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Gun-Britt Selander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Målning fönster, yttre underhåll
2021	●	Tak
		Entrédörrar

Planerade underhåll

2025	●	Renovering trapphus
------	---	---------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Kabeltv	Telenor
Trädgårdsskötsel	Farmartjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5% och 2024-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Uppsägning av trappstädning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 12 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	586 892	540 353	483 707	465 351
Resultat efter fin. poster	-77 285	-25 268	-80 865	-290 592
Soliditet (%)	4	6	7	7
Yttre fond	360 000	240 000	120 000	240 000
Taxeringsvärde	8 266 000	8 266 000	8 266 000	6 384 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 033	949	850	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,4	95,1	99,43
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 556	4 591	4 626	4 661
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 556	4 591	4 626	4 661
Sparande per kvm totalyta, kr	145	143	41	-338
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	83	77	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	224	234	368	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	105	90	83	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	398	406	528	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,79	1,17	1,41
Räntekänslighet (%)	4,41	4,84	5,45	-

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

Ingen upplysning, allt ok.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	329 656	-	-	329 656
Fond, yttre underhåll	240 000	-	120 000	360 000
Balanserat resultat	-359 431	-25 268	-120 000	-504 699
Årets resultat	-25 268	25 268	-77 680	-77 680
Eget kapital	184 958	0	-77 680	107 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-504 699
Årets resultat	-77 680
Totalt	-582 378
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-44 492
Balanseras i ny räkning	-657 886
	-582 378

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	586 892	540 353
Övriga rörelseintäkter	3	-4	7 576
Summa rörelseintäkter		586 889	547 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-420 022	-365 770
Övriga externa kostnader	9	-55 118	-43 835
Personalkostnader	10	0	-10 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 066	-106 416
Summa rörelsekostnader		-589 206	-526 946
RÖRELSERESULTAT		-2 317	20 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		925	676
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-76 287	-46 927
Summa finansiella poster		-75 363	-46 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 680	-25 268
ÅRETS RESULTAT		-77 680	-25 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	2 439 450	2 525 730
Maskiner och inventarier	13	170 868	147 629
Summa materiella anläggningstillgångar		2 610 318	2 673 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 610 318	2 673 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 106
Övriga fordringar	14	6 219	21 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 615	22 384
Summa kortfristiga fordringar		29 834	48 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		181 063	194 638
Summa kassa och bank		181 063	194 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		210 897	242 889
SUMMA TILLGÅNGAR		2 821 215	2 916 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		329 656	329 656
Fond för yttre underhåll		360 000	240 000
Summa bundet eget kapital		689 656	569 656
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-504 699	-359 431
Årets resultat		-77 680	-25 268
Summa ansamlad förlust		-582 378	-384 699
SUMMA EGET KAPITAL		107 278	184 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	580 060
Summa långfristiga skulder		0	580 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 587 595	2 027 475
Leverantörsskulder		21 041	27 355
Skatteskulder		1 916	1 424
Övriga kortfristiga skulder		0	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	103 385	93 663
Summa kortfristiga skulder		2 713 937	2 151 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 821 215	2 916 248

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 317	20 983
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 066	106 416
	111 749	127 399
Erhållen ränta	925	676
Erlagd ränta	-75 232	-45 595
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 441	82 480
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 417	-13 081
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 532	-2 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 390	67 117
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 025	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 025	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-19 940	-19 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 940	-19 940
ÅRETS KASSAFLÖDE	-13 575	47 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	194 638	147 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	181 063	194 638

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	586 776	539 040
Övriga intäkter	116	1 313
Summa	586 892	540 353

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-4	-4
Elprisstöd	0	4 614
Försäkringsersättning	0	2 966
Summa	-4	7 576

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	1 511	-10 913
Städning	17 486	23 265
Besiktning och service	2 981	0
Underhållsplan	23 750	0
Övriga serviceavtal	2 370	2 174
Marskötsel	12 150	26 432
Service värmeanläggning	5 824	0
Summa	66 072	40 958

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 486	0
Tvättstuga	2 889	1 796
Dörrar och lås/porttele	0	13 851
Kabel-tv/bredband	0	950
Summa	5 375	16 597

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	44 492	0
Summa	44 492	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	39 160	46 877
Uppvärmning	127 386	132 787
Vatten	59 409	51 075
Sophämtning	22 459	24 317
Summa	248 415	255 056

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 085	21 803
Bredband/Kabeltv	13 024	12 288
Fastighetsskatt	19 560	19 068
Summa	55 669	53 159

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	630	139
Övriga förvaltningskostnader	18 365	8 768
Ekonomisk förvaltning	36 124	34 928
Summa	55 118	43 835

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	6 400
Sociala avgifter	0	4 525
Summa	0	10 925

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	76 287	46 927
Summa	76 287	46 927

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 692 204	3 692 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 692 204	3 692 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 166 474	-1 080 194
Årets avskrivning	-86 280	-86 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 252 754	-1 166 474
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 439 450	2 525 730
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark	3 266 000	3 266 000
Summa	8 266 000	8 266 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 323	201 323
Inköp	51 025	0
Utgående anskaffningsvärde	252 348	201 323
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 694	-33 558
Avskrivningar	-27 786	-20 136
Utgående avskrivning	-81 480	-53 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 868	147 629

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 219	21 761
Summa	6 219	21 761

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 783	3 412
Försäkringspremier	7 841	7 405
Förvaltning	11 991	11 567
Summa	23 615	22 384

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-08-28	5,09 %	298 540	298 540
SEB	2025-08-28	4,32 %	189 055	208 995
SEB	2025-09-28	4,32 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2025-01-28	2,50 %	600 000	600 000
Summa			2 587 595	2 607 535
Varav kortfristig del			2 587 595	2 027 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 487 895 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 053	37 590
EI	3 329	3 253
Sociala avgifter	4 525	4 525
Utgiftsräntor	1 172	1 332
Förutbetalda avgifter/hyror	53 092	45 964
Beräknat revisionsarvode	999	999
Summa	102 170	93 663

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 571 000	1 571 000

Underskrifter

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

Vellinge

Camilla Selander
Styrelse

Maria Wilson
Styrelse

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

Gun-Britt Selander
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 16:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 13:26

DOCUMENT ID:

SJUA1fBpTkx

ENVELOPE ID:

rJXCyGHapJl-SJUA1fBpTkx

DOCUMENT NAME:

Brf Norrevång, 746000-0453 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUN-BRITT YVONNE SELANDER	 Signed	05.04.2025 16:08	eID	Swedish BankID
gbs.20@hotmail.com	Authenticated	05.04.2025 16:07	Low	IP: 84.216.59.200

* 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