



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Nordmannen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Lund med säte i LUND org.nr. 716438-5523 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Snorre 1	1990-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 648
Totalt 78 objekt		6 648

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 21 st 3 rok, 22 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Lindvall	Ordförande
Inger Svernfelt	Ledamot
Mikael Istók	Ledamot
Bert Persson	Ledamot
Lars Paulsson	Ledamot
Anders Södergrann	Ledamot
Linda Djordjevic	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Svernfelt.

Firman tecknas två i förening av Bert Persson, Lars Paulsson, Anders Södergrann och Anders Lindvall.

Revisorer har varit: Kjell Åke Pihlsgård med Birgitta Vikenheim i som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Wesslén och Zahra Bahrani Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll - besiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne den 4 oktober 2024.

Underhåll - utförda åtgärder

Under året har föreningen genomfört följande planerade underhållsåtgärder;

- Slutfört sista etappen av Byte ventilationsaggregat 1-planshus (37 st) (1,534,439 kr)
- Påbörjat utbyte av avvattning 2-planshus (hängrännor)

Underhåll – planerade åtgärder 2025

Under år 2025 planerar föreningen att genomföra:

- Slutförande av utbyte avvattning 2-planshus (hängrännor)
- Utbyte enstaka hängrännor på förråd och 1-planshus.
- Takbehandling mot påväxt (Grönfri)

I övrigt sker spolning av ledningar vid behov.

Underhåll - planerade åtgärder 2026

Åtgärder som föreningen har behov av, som eventuellt kan tidigareläggas till 2025 är vidare asfaltsarbeten samt andra anläggningsarbeten.

Planering som läggs under 2026 är bland annat;

- OVK och kanalrensning
- Mindre målningsarbeten
- Vindskivor/takutsprång undersökning målning/renovering

De planerade underhållsaktiviteterna förväntas finansieras med egna medel.

Laddstolpar:

Under 2024 har inga intäkter avseende laddstolpar erhållits, detta eftersom leverantören gått i konkurs. För 2025 har föreningen tecknat nytt avtal med RE & GO för laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	221	250	240	260
Skuldsättning, kr/kvm	5 023	5 022	5 022	5 165	5 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 023	5 022	5 022	5 165	5 161
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	204	190	185	184	168
Årsavgifter, kr/kvm	847	807	791	783	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	55	99	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	849	1 477	800	792	780
Nettoomsättning, tkr	5 643	5 382	5 271	5 227	5 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	-329	3 959	1 001	-51	62
Soliditet, %	37	38	33	32	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

* El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader till följd av årets investering i fastigheten samt ökade räntekostnader på lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit ställning till att det finns ett behov för framtida avgiftshöjningar. För att undvika framtida förluster har föreningen per 2025-01-01 höjt avgifterna med 3% samt att följa budget. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen jobbar med HSBs underhållsplan. Det planeras underhåll om cirka 36 mkr de närmaste 5 åren. Detta kommer finansieras med lån och med anledning av detta förväntas årsavgifterna höjas. Styrelsen jobbar aktivt med att hålla kostnaderna nere och tar ställning till att fokusera på att åtgärda de underhåll som krävs.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 650 982	0	0	5 650 982
Underhållsfond, kr	13 338 440	0	16 000	13 354 440
S:a bundet eget kapital, kr	18 989 422	0	16 000	19 005 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 823 146	3 958 666	-16 000	2 119 520
Årets resultat, kr	3 958 666	-3 958 666	-329 425	-329 425
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 135 520	0	-345 425	1 790 095
S:a eget kapital, kr	21 124 942	0	-329 425	20 795 517

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 16 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 135 520
Årets resultat, kr	-329 425
Reservation till underhållsfond, kr	-16 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 790 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 790 095

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 643 385	5 381 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 024	35 311
Summa Rörelseintäkter		5 645 409	5 417 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 354 742	-3 689 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 399	-96 848
Personalkostnader	Not 6	-178 584	-191 435
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 330 104	3 093 375
Summa Rörelsekostnader		-4 992 829	-884 452
Rörelseresultat		652 579	4 532 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 018	14 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-984 023	-588 891
Summa Finansiella poster		-982 005	-573 924
Resultat efter finansiella poster		-329 425	3 958 666
Resultat före skatt		-329 425	3 958 666
Årets resultat		-329 425	3 958 666



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	53 505 588	51 151 889
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	342 998	2 149 364
Summa Materiella anläggningstillgångar		53 848 585	53 301 253

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

53 849 085 53 301 753

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		51 309	76 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 196	69 647
Summa Kortfristiga fordringar		123 505	146 444

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	35 711	34 464
Summa Kortfristiga placeringar		35 711	34 464

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 588 210	2 824 222
Summa Kassa och bank		1 588 210	2 824 222

Summa Omsättningstillgångar

1 747 426 3 005 130

Summa Tillgångar

55 596 511 56 306 883



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 650 982	5 650 982
Fond för yttre underhåll	13 354 440	13 338 440
Summa Bundet eget kapital	19 005 422	18 989 422

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 119 520	-1 823 146
Årets resultat	-329 425	3 958 666
Summa Fritt eget kapital	1 790 095	2 135 520

Summa Eget kapital	20 795 517	21 124 942
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 909 239	13 475 954
Summa Långfristiga skulder		4 909 239	13 475 954

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 475 954	19 909 239
Leverantörsskulder		525 804	927 531
Skatteskulder		71 285	110 706
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	55 463	59 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	763 248	698 931
Summa Kortfristiga skulder		29 891 754	21 705 987

Summa Skulder		34 800 993	35 181 941
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		55 596 510	56 306 883
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	652 579	4 532 590
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 330 104	1 306 625
Övriga justeringar	0	-4 400 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 330 104	-3 093 375
Erhållen ränta	2 018	14 967
Erlagd ränta	-958 982	-534 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 025 720	919 798
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 939	-3 554
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-405 988	782 513
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-383 049	778 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	642 671	1 698 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 877 436	-2 149 364
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 877 436	-2 149 364
Årets kassaflöde	-1 234 766	-450 607
Likvida medel vid årets början	2 858 686	3 309 293
Likvida medel vid årets slut	1 623 921	2 858 686



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 680 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 630 940	5 362 668
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	10 699
	Övriga primära intäkter	12 445	8 365
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 643 385	5 381 731
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 643 385	5 381 731

* I årsavgifterna ingår värme, vatten, parkering, bredband och Kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 024	35 311
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 024	35 311

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-402 666	-379 690
	Snö och halk-bekämpning	-24 916	-22 694
	Reparationer	-237 940	-92 186
	Planerat underhåll	0	-634 946
	El	-154 599	-120 195
	Uppvärmning	-886 919	-876 576
	Vatten	-313 799	-267 559
	Sophämtning	-182 170	-179 134
	Fastighetsförsäkring	-87 889	-68 291
	Kabel-TV och bredband	-198 246	-197 538
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-742 950	-724 386
	Förvaltningsavtalskostnader	-122 649	-126 348
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 354 742	-3 689 544

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 779	0
	Administrationskostnader	-39 622	-25 800
	Extern revision	-16 625	-11 700
	Konsultkostnader	-21 526	-20 928
	Medlemsavgifter	-24 400	-24 400
	Föreningsverksamhet	-900	-369
	Övriga förvaltningskostnader	-14 547	-13 651
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 399	-96 848

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 135	-137 208
	Revisionsarvode	-3 715	0
	Övriga arvoden	-11 051	-12 290
	Löner och övriga ersättningar	-2 730	0
	Sociala avgifter	-33 741	-35 943
	Övriga personalkostnader	-7 212	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-178 584	-191 435
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	4 400 000
	Avskrivningar på byggnader	-1 330 104	-1 306 625
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 330 104	3 093 375
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	1 247	999
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	771	13 968
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 018	14 967
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-943 230	-587 045
	Övriga räntekostnader	-40 793	-1 846
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-984 023	-588 891

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 166 246	66 166 246
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 762 300	4 762 300
	Årets investeringar	3 683 803	2 149 364
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	74 612 349	73 077 910
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 776 657	-12 870 032
	Årets avskrivningar	-1 330 104	-1 306 625
	Återförda avskrivningar	0	-5 600 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 106 761	-19 776 657
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 505 588	53 301 253
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 872 000	68 816 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	92 814 000	72 852 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	163 686 000	141 668 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 230 000	66 230 000
	Varav i eget förvar	-19 400 000	-19 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 830 000	46 830 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 149 364	0
	Årets investeringar	0	2 149 364
	Omklassificering till byggnad	-1 806 366	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	342 998	2 149 364
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 586	20 129
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 610	49 518
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	72 196	69 647
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	35 711	34 464
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	35 711	34 464

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 588 210	2 320 206
Bankkonto 2	0	504 017
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 588 210	2 824 222

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,0%	2025-12-02	7 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,52%	2025-04-11	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,51%	2025-10-30	6 500 000	0
Stadshypotek AB	2,89%	2026-12-30	4 909 239	0
Nordea Hypotek AB	0,9%	2025-04-16	6 975 954	0
			33 385 193	0

Långfristig del	4 909 239
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 475 954
Kortfristig del	28 475 954
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	2 674	2 674
Inre fond	52 789	56 905
<i>Summa Övriga skulder</i>	55 463	59 579

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	476 101	431 761
Upplupna räntekostnader	113 684	88 643
Övriga upplupna kostnader	173 463	178 527
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	763 248	698 931

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordmannen i Lund, org.nr. 716438-5523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Den föreningsvalda 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 HSB Brf Nordmannen i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Åke Pihlsgård
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Nordmannen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LINDVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:41:49



LINDA DJORDJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:25:17



INGER SVERNFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:38:13



BERT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 07:29:09



LARS PAULSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:26:34



MIKAEL ISTÓK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 06:16:09



ANDERS SÖDERGRANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:41:40



KJELL ÅKE PIHLSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:25:58



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:54:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Nordmannen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL ÅKE PIHLSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:28:03



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:53:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.