

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Norensberg
Org nr: 716411-5508





DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Stämman utser och väljer styrelseordförande eller ger styrelsen i uppdrag att utse styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norensberg får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-09-29 och den ekonomiska planen 1978-08-24.
Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2025-05-22.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser	Laddplatser elbil
16	18	14

Gemensamhetsanläggning

Separat byggnad för tvättstuga och undercentral

Bostadsarea	9 682 m ²
Lokalarea	240 m ²
Årets taxeringsvärde	189 798 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	189 998 000 kr

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



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Trädgårdstjänst	Underhållsarbeten, gårdsskötsel, felanmälan
Telia	Internet-TV-IP-telefoni
Elaway AB	Elbilsladdning
Parkster	Uthyrning externa p-platser

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 139 tkr och planerat underhåll för 4 341 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens aktuella underhållsplan som visar ett underhållsbehov på 102 767 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar en kostnad på 3 426 tkr per år.

Av planens underhållskostnader utgör 83 751 tkr större kostnader som är indelade i komponenter och där kostnaden kommer att fördelas på den livslängd underhållet/investeringen förväntas ha i form av avskrivningar, med början det år det utförs.

Resterande del i planen utgör 19 016 tkr för de närmsta 30 åren och det motsvarar ca 634 tkr/år och kostnaden påverkar resultatet direkt det år arbetet utförs men utjämnas mot redan avsatta medel i underhållsfonden.

Avsättning till fonden har gjorts med 420 tkr för 2025, och det är den rekommenderade avsättningen i planen efter beaktande av redan avsatta medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll. rets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll tak, fasad, plåt etapp 2	4 243 tkr
Omläggning plattor	79 tkr
Fallskydd dagvattenbrunnar	19 tkr

Planer för 2026

Underhållsarbetena med tak, fasad, plåt för etapp 3 skall utföras.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josef Joneklav	Ordförande	2026
Hanna Ågren	Sekreterare	2027
Christina Delin	Ledamot	2026
Gunnar Häggglund	Ledamot	2026
Britt-Louise Blohm	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Heinz Nilsson	Suppleant	2027
Nils-Erik Martinsson	Suppleant	2026
Oskar Evertsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell, Borevision AB	Revisor	2026
Anton Åkerling	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Theodor Lönnman, BoRevision AB	2026	
Ulf Sandström	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Thomas Giege	2026	
Martin Fried	2026	

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är -3 902 tkr och det är 1 287 tkr sämre än ifjol.

Den största anledningen till skillnaden är att föreningen utfört underhållsarbeten för drygt 4 miljoner under året och det är drygt 1 miljon mer än föregående år

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer och årets avgående medlemmar till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5%.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 548 kr/m²/år.

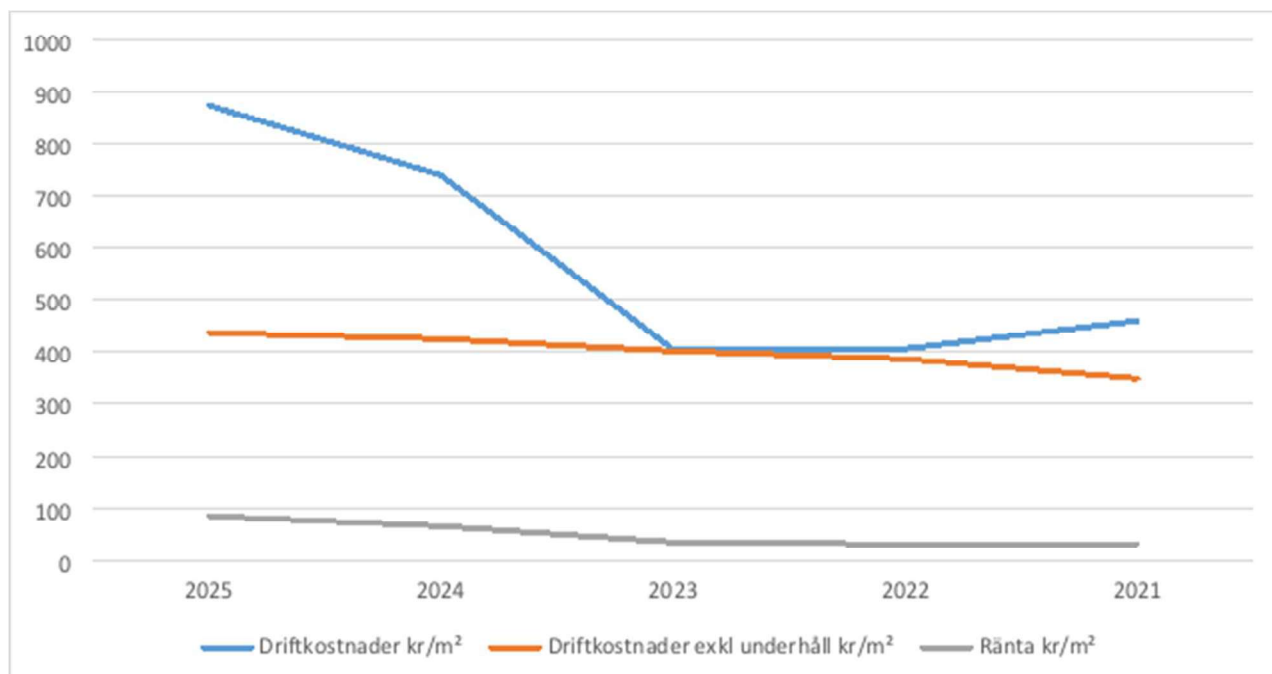
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 583	6 283	6 020	5 770	5 740
Resultat efter finansiella poster*	-3 902	-2 615	853	104	29
Resultat exkl avskrivningar	-3 239	-1 932	1 502	752	664
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 659	-2 298	1 137	664	584
Soliditet %*	34	33	34	34	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	666	640	615	575	575
Driftkostnader kr/kvm	872	740	406	404	458
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	434	423	403	385	347
Energikostnad kr/kvm*	220	213	207	192	188
Underhållsfond kr/kvm	259	665	928	894	905
Reservering till underhållsfond kr/kvm	42	37	37	9	8
Sparande kr/kvm*	111	107	145	140	177
Ränta kr/kvm	82	63	35	30	32
Skuldsättning kr/kvm*	2 512	2 210	2 328	2 371	2 420
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 575	2 265	2 386	2 430	2 480
Räntekänslighet %*	3,9	3,5	3,9	4,2	4,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst kostsamma underhåll som delvis finansierats med ett nytt lån på 3 500 000 kr.

Under nästa år kommer föreningen att fortsätta de pågående målningsarbetena för etapp 3.

Med anledning av detta har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 911 962	6 430 125	2 907 645	–2 615 258
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			–2 615 258	2 615 258
Reservering underhållsfond		420 000	–420 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–4 341 245	4 341 245	
Årets resultat				–3 902 482
Vid årets slut	4 911 962	2 508 880	4 213 632	–3 902 482

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	292 387
Årets resultat	–3 902 482
Årets fondreservering enligt stadgarna	–420 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 341 245
Summa	311 150

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **311 150**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 582 654	6 283 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 065	36 354
Summa rörelseintäkter		6 586 719	6 319 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 650 562	-7 341 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 317	-285 246
Personalkostnader	Not 6	-184 124	-171 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-663 359	-682 844
Summa rörelsekostnader		-9 801 362	-8 480 852
Rörelseresultat		-3 214 643	-2 161 008
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	122 360	-173 320
Upp- och nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		0	345 279
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 840	3 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 039	-629 658
Summa finansiella poster		-687 839	-454 549
Resultat efter finansiella poster		-3 902 482	-2 615 258
Årets resultat		-3 902 482	-2 615 258

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 700 743	28 311 427
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	353 025	405 700
Summa materiella anläggningstillgångar		28 053 768	28 717 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	4 189 791	4 056 371
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 189 791	4 056 371
Summa anläggningstillgångar		32 243 559	32 773 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 398	0
Övriga fordringar		184 805	189 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	173 893	169 526
Summa kortfristiga fordringar		365 096	359 127
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 877 511	1 999 843
Summa kassa och bank		1 877 511	1 999 843
Summa omsättningstillgångar		2 242 607	2 358 970
Summa tillgångar		34 486 166	35 132 468



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 911 962	4 911 962
Fond för yttre underhåll		2 508 880	6 430 125
Summa bundet eget kapital		7 420 842	11 342 087
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 213 632	2 907 645
Årets resultat		-3 902 482	-2 615 258
Summa fritt eget kapital		311 150	292 387
Summa eget kapital		7 731 992	11 634 474
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 183 576	9 427 550
Summa långfristiga skulder		15 183 576	9 427 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 745 218	12 500 912
Leverantörsskulder		395 079	357 718
Skatteskulder		46 479	59 814
Övriga skulder	Not 14	317 524	367 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 066 298	784 116
Summa kortfristiga skulder		11 570 598	14 070 444
Summa eget kapital och skulder		34 486 166	35 132 468



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 214 643	-2 161 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	663 359	682 844
	-2 551 284	-1 478 164
Erhållen ränta	1 840	3 450
Erhållen ränta värdepapper	122 360	122 360
Vinst/förlust avyttring värdepapper	0	-295 680
Erlagd ränta	-783 376	-624 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 210 460	-2 272 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 969	38 541
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	227 186	-198 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 989 244	-2 432 664
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-133 420	4 370 861
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 031 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 420	3 339 611
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-499 668	-1 169 268
Upptagna lån	3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 332	-1 169 268
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-122 332	-262 321
Likvida medel vid årets början	1 999 843	2 262 164
Likvida medel vid årets slut	1 877 511	1 999 843
Kassa och Bank BR	1 877 511	1 999 843

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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

Avskrivningstider för övriga anläggningstillgångar (ej byggnad)

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 303 018	5 050 620
Hyror, garage	49 500	49 500
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyror, övriga	53 262	13 263
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 600	-4 125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 200	-4 800
Bränsleavgifter, bostäder*	1 151 040	1 151 040
Elavgifter laddplatser	23 119	10 037
Ersättning elförbrukning radonfläktar	-9 684	-7 245
Summa nettoomsättning	6 582 654	6 283 490

*Ingår i nyckeltalsberäkningen årsavgift per m²

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga fakturerade kostnader	3 525	9 445
Övriga rörelseintäkter	540	840
Återbäring Länsförsäkringar	0	26 069
Summa övriga rörelseintäkter	4 065	36 354

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-4 341 246	-3 140 724
Reparationer	-138 809	-59 737
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-659 608	-623 660
Försäkringspremier	-243 462	-221 643
Bredbandsavgifter,digitaltv	-255 066	-255 066
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 094	-3 973
Serviceavtal	-18 286	-14 625
Obligatoriska besiktningar	-25 900	-113 963
Snö- och halkbekämpning	-78 125	-82 638
Förbrukningsinventarier	-5 403	-3 002
Vatten	-345 346	-288 222
Fastighetsel	-235 545	-258 392
Uppvärmning	-1 604 622	-1 563 180
Sophantering och återvinning	-278 824	-257 531
Skötsel gården	-404 226	-444 270
Övriga fastighetskostnader	-15 000	-10 750
Summa driftskostnader	-8 650 562	-7 341 376

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-218 925	-209 763
IT-kostnader	-10 546	-10 351
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-25 604	-16 313
Kreditupplysningar	-2 175	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 528	-9 455
Kontorsmateriel	-7 271	-7 289
Bankkostnader	-5 435	-5 299
Övriga externa kostnader	-1 084	-5 027
Summa övriga externa kostnader	-303 317	-285 246

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-116 100	-109 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 022	-30 570
Övriga kostnadsersättningar	-1 188	0
Sociala kostnader	-32 815	-31 016
Summa personalkostnader	-184 124	-171 386

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	122 360	122 360
Övriga resultat vid försäljning av värdepapper	0	-295 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	122 360	-173 320



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 709 112	33 240 362
Mark	10 539 985	10 539 985
Anslutningsavgifter, bredband	2 224 755	2 224 755
Tillkommande utgifter, soprum	183 941	183 941
Markanläggning, garage, p-platser	755 388	192 888
Laddplatser elbilar	131 000	131 000
	47 544 181	46 512 931
Årets anskaffningar		
Byggnader ,taksäkerhet hyreshusen	0	468 750
Panelbyten målning garagelängor	0	562 500
Summa årets tillkommande utgifter	0	1 031 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 544 181	47 544 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 575 704	-16 000 368
Anslutningsavgifter, bredband	-2 224 755	-2 224 755
Tillkommande utgifter, soprum	-122 287	-116 153
Markanläggningar, garage, p-platser	-215 388	-192 888
Laddplatser elbilar	-94 620	-68 420
	-19 232 753	-18 602 584
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-555 853	-575 338
Årets avskrivning tillkommande utgifter, soprum	-6 131	-6 131
Årets avskrivning markanläggningar, garage, p-platser	-22 500	-22 500
Årets avskrivningar laddplatser elbilar	-26 200	-26 200
	-610 684	-630 169
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 843 438	-19 232 753
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 700 743	28 311 427
Varav		
Byggnader	16 577 555	17 133 407
Mark	10 539 985	10 539 985
Tillkommande utgifter, soprum	55 523	61 655
Markanläggningar, garage ,p-platser	517 500	540 000
Laddplatser elbilar	10 180	36 380
Taxeringsvärden		
Bostäder	189 798 000	189 998 000
Totalt taxeringsvärde	189 798 000	189 998 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 968 000</i>	<i>96 968 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>91 830 000</i>	<i>93 030 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	862 388	862 388
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	862 388	862 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-456 688	-404 013
	-456 688	-404 013
Årets avskrivningar		
Installationer LED belysning	-28 300	-28 300
Installationer radonsugar	-24 375	-24 375
Summa avskrivningar	-52 675	-52 675
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-509 363	-456 688
Restvärde enligt plan vid årets slut	353 025	405 700
Varav		
Installationer LED belysning	84 900	113 200
Installationer radonsugar	268 125	292 500

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffning värdepapper vid årets början	4 056 371	8 427 232
Årets inköp	133 420	690 000
Årets försäljning	0	-5 060 861
Summa anskaffning värdepappersinnehav	4 189 790	4 056 371
Differens mot marknadsvärde	255 922	216 074
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 445 712	4 272 445

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 060	60 469
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 398	54 731
Förutbetalda avgifter bredband,digitaltv	42 511	42 511
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 248	1 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 621	5 253
Upplupna hyresintäkter p-platser	5 055	5 315
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 893	169 526

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto värdepapper	33 000	44 060
Transaktionskonto	1 844 511	1 955 782
Summa kassa och bank	1 877 511	1 999 843

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 928 794	21 928 462
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-517 668	-481 668
Lån med villkorsändring inom 1 år	-9 227 550	-12 019 244
Långfristig skuld vid årets slut	15 183 576	9 427 550

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,51%	2026-09-25	7 367 550	0	200 000	7 167 550
STADSHYPOTEK	3,63%	2026-03-30	2 260 000	0	0	2 260 000
STADSHYPOTEK	3,06%	2027-03-30	2 160 000	0	200 000	1 960 000
STADSHYPOTEK	3,06%	2027-03-30	2 260 000	0	0	2 260 000
SWEDBANK	2,59%	2027-05-25	0	3 500 000	18 000	3 482 000
STADSHYPOTEK	3,29%	2029-03-30	7 880 912	0	81 668	7 799 244
Summa			21 928 462	3 500 000	499 668	24 928 794

*Senast kända räntesatser

Föreningen har under året upptagit ett lån på 3 500 000 kr i samband med underhållsarbetena.

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

Med nuvarande amorteringsplan beräknas föreningen betala 2 588 340 kr för de närmsta 5 åren.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	32 725 000	32 725 000

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	311 859	329 455
Skuld för moms	5 665	1 987
Skuld sociala avgifter och skatter	0	36 442
Summa övriga skulder	317 524	367 884

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	147 656	118 993
Upplupna driftskostnader	18 438	8 250
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	40 000
Upplupna elkostnader	23 871	30 187
Upplupna värmekostnader	195 809	200 030
Upplupna kostnader för renhållning	10 053	6 733
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	88 642	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 727	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	555 102	330 923
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 066 298	784 116

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under 2026 fortsätter föreningen sina underhållsarbeten med tak, plåt och fasad för etapp 3.
I samband med detta kommer föreningen att uppta ett lån på 3 miljoner kr.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-15

Styrelsens signering enligt elektroniska underskrifter

Josef Joneklav

Hanna Ågren

Gunnar Hägglund

Britt-Louise Blohm

Christina Delin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Theodor Lönnman
Revisorssuppleant BoRevision AB

Anton Åkerling
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578472679

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Norensberg
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-05-19 13:26:42 CEST (+0200) av Petra
Strid (PS)
Färdigställt 2026-05-20 08:36:09 CEST (+0200)

Initierare

Petra Strid (PS)
Riksbyggen
petra.strid@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEF JONEKLAV"
Signerade 2026-05-20 02:58:51 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR HÄGGLUND"
Signerade 2026-05-19 22:28:01 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA DELIN"
Signerade 2026-05-19 13:36:17 CEST (+0200)

Hanna Ågren (HÅ)
hanna_agren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA ÅGREN"
Signerade 2026-05-19 21:47:57 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578472679

Britt-Louise Blohm (BB)
britt-louise@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Britt-Louise Blohm"
Signerade 2026-05-19 13:29:48 CEST (+0200)

Anton Åkerling (AÅ)
antonaker@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anton Karl Åkerling"
Signerade 2026-05-20 05:51:29 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Theodor Oskar Lönnman"
Signerade 2026-05-20 08:36:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norensberg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norensberg för räkenskapsåret 2025 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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Anton Åkerling
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anton Karl Åkerling

Internrevisor

Serienummer: e0ee0b09d00742[...]d1721006a8b5d

IP: 81.233.xxx.xxx

2026-05-20 06:07:16 UTC



Karl Theodor Oskar Lönnman

Revisor

Serienummer: 6d2661a5ac159c[...]bb0347a149be6

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-05-20 06:34:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

BRF Norensberg

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

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

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

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

