

Årsredovisning för

Brf Nornan nr 1

718000-1203

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nornan nr 1, 718000-1203 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1957-12-10 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-08-15.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nornan 1. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 39 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 2 475 kvm. Det finns även en lokal om 120 kvm som är upplåten med hyresrätt. Marken som ägs av föreningen är på 1 536 kvm .

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

15 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1959.

Föreningen har ingen underhållsplan, reparationer och åtgärders görs löpande.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Niklas Pettersson

Robert Vasilj

Karin Hellström Wansulin

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Revisor: Heikki Latva och Mats Vassfjord

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsen har inte tagit ut något arvode för 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Undercentral för fjärrvärme installerad under 2024.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 39.
Vid räkenskapårets utgång var medlemsantalet 49.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	285 600	400 000	338 646	-204 790	-172 728
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Omföring av föreg. års resultat			90 798	-263 526	172 728
Årets resultat					150 946
Belopp vid årets slut	285 600	400 000	429 444	-468 316	150 946

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning kkr	1 821	1 765	1 709	1 700
Resultat efter finansiella poster kkr	151	-173	244	-
Soliditet, %	9	7	11	-
Sparande per kr/kvm	150	25	186	-
Årsavgift kr/kvm	660	637	615	-
Energikostnad kr/kvm	211	202	198	-
Räntekostnad kr/kvm	41	40	42	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	2 980	3 027	3 074	-
Skuldkvot	4,24	4,45	5	-
Räntekänslighet	4,73	4,98	5	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	90	89	89	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-468 316
årets resultat	150 947
Summa balanserat resultat	-317 369
disponeras för	
underhållsfond	90 798
balanseras i ny räkning	-408 167
Att i ny räkning överförs	-317 369

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 820 983	1 764 862
Övriga rörelseintäkter		4 248	23 859
Summa rörelseintäkter		1 825 231	1 788 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 193 082	-1 442 137
Övriga externa kostnader	3	-152 765	-143 136
Personalkostnader		-	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 502	-237 625
Summa rörelsekostnader		-1 583 349	-1 862 324
Rörelseresultat		241 882	-73 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 829	5 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 765	-104 342
Summa finansiella poster		-90 936	-99 125
Resultat efter finansiella poster		150 946	-172 728
Årets resultat		150 946	-172 728

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 679 230	7 916 732
Summa materiella anläggningstillgångar		7 679 230	7 916 732
Summa anläggningstillgångar		7 679 230	7 916 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 100
Övriga fordringar		63 724	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 934	93 172
Summa kortfristiga fordringar		160 658	99 272
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 219 357	975 297
Summa kassa och bank		1 219 357	975 297
Summa omsättningstillgångar		1 380 015	1 074 569
SUMMA TILLGÅNGAR		9 059 245	8 991 301

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		285 600	285 600
Upplåtelseavgifter		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		429 444	338 646
Summa bundet eget kapital		1 115 044	1 024 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-468 316	-204 790
Årets resultat		150 946	-172 728
Summa fritt eget kapital		-317 370	-377 518
Summa eget kapital		797 674	646 728
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 732 978	7 854 466
Summa långfristiga skulder		7 732 978	7 854 466
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		140 833	103 780
Leverantörsskulder		92 875	84 717
Skatteskulder		8 169	8 386
Övriga skulder		213 189	215 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	73 527	77 807
Summa kortfristiga skulder		528 593	490 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 059 245	8 991 301

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	150 946	-172 728
Avskrivningar	237 502	237 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	388 448	64 897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-61 387	-46 242
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	38 487	1 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 548	20 360
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-121 488	-121 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121 488	-121 488
Årets kassaflöde	244 060	-101 128
Likvida medel vid årets början	975 297	1 076 425
Likvida medel vid årets slut	1 219 357	975 297

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

Hyror lokal, garage och p-plats

Årsavgifter

Kabel-TV

Avsättning inre rep-fond

Övrigt

Summa

2024	2023
145 846	147 048
1 634 338	1 577 112
60 900	60 900
-20 198	-20 198
1 295	2 390
1 822 181	1 767 252

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad

Städning entreprenad

Summa

2024	2023
98 549	72 540
52 920	52 613
151 469	125 153

Reparationer

Avtalsbundet

Vatten

Värme

Ventilation

Elanläggning

Hiss

Tvättstuga

Klottersanering

Utvändigt

Övrigt

Trädgård

Summa

	3 825
	10 426
125 875	3 961
	238 750
	2 331
85 767	58 781
906	16 654
	3 825
	234 724
14 450	14 185
3 155	1 323
230 153	588 785

Taxebundna kostnader

El

Värme

Vatten

Sophämtning/renhållning

Summa

66 134	76 606
355 746	326 321
124 698	122 269
51 582	64 124
598 160	589 320

Övriga driftskostnader

Försäkring

Kabel-tv

Förbrukningsmaterial

Övrigt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Summa

91 017	29 360
37 142	35 348
	4 235
18 910	9 130
66 231	64 631
213 300	142 704

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

1 193 082 1 442 137

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	744	3 147
Datakommunikation	90 662	87 830
Portokostnader	54	180
Förvaltningskostnader	58 989	49 980
Bankkostnader	2 316	1 999
Summa	152 765	143 136

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 881 222	11 881 222
	11 881 222	11 881 222
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 964 490	-3 726 865
-Årets avskrivning enligt plan	-237 502	-237 625
	-4 201 992	-3 964 490
Redovisat värde vid årets slut	7 679 230	7 916 732
 Taxeringsvärde byggnader:	19 866 000	19 866 000
Taxeringsvärde mark:	10 400 000	10 400 000
	30 266 000	30 266 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	121 488	121 488
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	485 952	485 952
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 125 538	7 247 026
	7 732 978	7 854 466

Banklån	Belopp 2024-12-31	Bundet t om	Räntesats %
Stadshypotek 365290	506 000	2025-10-30	2,960
Stadshypotek 342445	1 471 711	2025-03-01	1,380
Stadshypotek 349837	924 468	2025-10-30	1,350
Stadshypotek 365291	809 600	2025-10-30	2,960
Stadshypotek 366153	293 601	2025-12-01	2,790
Stadshypotek 349534	1 230 000	2025-09-30	1,090
Stadshypotek 350859	574 000	2025-12-30	1,280
Stadshypotek 341794	1 923 598	2025-01-30	2,990
	7 732 978		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	14 423	10 340
Upplupna kostnader; EEM	59 103	67 466
	73 526	77 806

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	8 741 000	8 741 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Spolning av stammar.
- Eventuellt ny garageport.
- Höjning av avgifterna, med 4%.

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Niklas Pettersson

Robert Vasilj

Karin Hellström Wansulin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Heikki Latva
Revisor

Mats Vassfjord
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Nornan nr 1.pdf

(3238578 byte)
SHA-512: 0d975dcd599301f8920da2a5f7bd4747a1bb4
80c5e75d4032bdd73d30de7fa51a7232334df3926f6807
736efdb10be905b9bc23d1356e4d54c938997db74e3dd

Underskrifter

2025-05-18 15:16:23 (CET)



Karin Hellström Wansulin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 10:53:21 (CET)



Leif Niklas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 10:10:22 (CET)



Robert Vasilj

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 06:40:27 (CET)



Heikki Latva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-18 21:44:19 (CET)



Mats Allan Vassfjord

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Nornan nr 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
6657d1f12feae6f6a25e96b30a43ac4f2a4eebe077902bfb3d733165b8010be16ac9fee3e1b482bc411497ec656f8f6aba0f378686e33b48cb21a694738fe
2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Nornan nr 1, org.nr. 718000-1203

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024 - 31/12 2024** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Heikki Latva
Revisor

Mats Vassfjord
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Nornan nr 1.pdf

(41404 byte)

SHA-512: f01520dcb55feedab669f4881504a13cc0a7f
ebccc9f972497fde1777ea6866072686a00991051a9a67
a997111e70092db0f7d3d5d44c23b871c40eb89ad01f7

Underskrifter

2025-05-26 12:43:55 (CET)



Heikki Latva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 15:43:50 (CET)



Mats Allan Vassfjord

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Nornan nr 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

65361cc62e073e0d278a461966afb53ae7eaf8e34cfa376b81a02a14950f2a1e7b82b131b180bf0af9079331c49020f1134518b51d451f83ed6c3eb76ea55df
0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.