Årsredovisning för

Brf Nornan nr 1

718000-1203

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nornan nr 1 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-05-28

Niklas Pettersson
Ordförande

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nornan nr 1, 718000-1203 får härmed avge årsredovisning för 2025.

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 och en sk äkta förening.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1959.

Under år 2025 upprättade föreninen en underhållsplan.

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen
Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Niklas Pettersson	Ledamot ordförande
Robert Vasilj	Ledamot
Karin Hellström Wansulin	Ledamot

Revisor: Heikki Latva och Mats Vassfjord

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort stamspolning av hela fastigheten, samt upprättat en underhållsplan.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 39.
Vid räkenskapårets utgång var medlemsantalet 50.

Under räkenskapsåret har 6 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna och belastar köparen.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	285 600	400 000	429 444	-468 316	150 946
Disposition enl årsstämmobeslut			*90 798*		
Omföring av föreg. års resultat				60 149	-150 946
Årets resultat					193 343
Belopp vid årets slut	**285 600**	**400 000**	**520 242**	**-408 167**	**193 343**

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning kkr	1 917	1 822	1 765	1 709
Resultat efter finansiella poster kkr	193	151	-173	244
Soliditet, %	11	9	7	11
Sparande per kr/kvm	182	150	25	186
Årsavgift kr/kvm	692	660	637	615
Energikostnad kr/kvm	217	211	202	198
Räntekostnad kr/kvm	68	41	40	42
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	2 933	2 980	3 027	3 074
Skuldkvot	3,97	4,24	4	5
Räntekänslighet	4,44	4,73	5	5
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	89	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	-408 167
årets resultat	193 342
Summa balanserat resultat	**-214 825**
disponeras för	
underhållsfond	100 332
balanseras i ny räkning	-315 157
Att i ny räkning överförs	**-214 825**

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

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	1 916 635	1 822 181
Övriga rörelseintäkter		4 409	3 050
Summa rörelseintäkter		**1 921 044**	**1 825 231**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2*	-1 118 924	-1 193 082
Övriga externa kostnader	*3*	-158 766	-152 765
Personalkostnader		-47 967	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 502	-237 502
Summa rörelsekostnader		**-1 563 159**	**-1 583 349**
Rörelseresultat		**357 885**	**241 882**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 541	15 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 083	-106 765
Summa finansiella poster		**-164 542**	**-90 936**
Resultat efter finansiella poster		**193 343**	**150 946**
Årets resultat		**193 343**	**150 946**

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	7 441 728	7 679 230
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 441 728**	**7 679 230**
Summa anläggningstillgångar		**7 441 728**	**7 679 230**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 439	63 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 421	96 934
Summa kortfristiga fordringar		**104 860**	**160 658**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 639 310	1 219 357
Summa kassa och bank		**1 639 310**	**1 219 357**
Summa omsättningstillgångar		**1 744 170**	**1 380 015**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 185 898**	**9 059 245**

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		285 600	285 600
Upplåtelseavgifter		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		520 242	429 444
Summa bundet eget kapital		**1 205 842**	**1 115 044**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-408 167	-468 316
Årets resultat		193 343	150 946
Summa fritt eget kapital		**-214 824**	**-317 370**
Summa eget kapital		**991 018**	**797 674**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*5*	2 170 468	7 732 978
Summa långfristiga skulder		**2 170 468**	**7 732 978**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 441 022	-
Förskott från kunder		157 942	140 833
Leverantörsskulder		82 461	92 875
Skatteskulder		5 924	8 169
Övriga skulder		251 486	213 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*6*	85 577	73 527
Summa kortfristiga skulder		**6 024 412**	**528 593**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 185 898**	**9 059 245**

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	193 343	150 946
Avskrivningar	237 502	237 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**430 845**	**388 571**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	55 798	-61 510
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	54 798	38 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**541 441**	**365 548**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-121 488	-121 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-121 488**	**-121 488**
Årets kassaflöde	**419 953**	**244 060**
Likvida medel vid årets början	1 219 357	975 297
Likvida medel vid årets slut	**1 639 310**	**1 219 357**

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

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	**2025**	**2024**
Hyror lokal, garage och p-plats	158 565	145 846
Årsavgifter	1 712 426	1 634 338
Kabel-TV	62 125	60 900
Avsättning inre rep-fond	-21 743	-20 198
Övrigt	5 262	1 295
Summa	**1 916 635**	**1 822 181**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Fastighetsskötsel entreprenad	84 919	98 549
Städning entreprenad	54 552	52 920
Summa	**139 471**	**151 469**
Reparationer		
Vatten	74 728	
Värme	4 409	125 875
Hiss	26 748	85 767
Tvättstuga	13 532	906
Övrigt	15 114	14 450
Trädgård	14 045	3 155
Summa	**148 576**	**230 153**
Taxebundna kostnader		
El	68 659	66 134
Värme	367 692	355 746
Vatten	127 257	124 698
Sophämtning/renhållning	48 414	51 582
Summa	**612 022**	**598 160**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	97 858	91 017
Kabel-tv	37 296	37 142
Förbrukningsmaterial	1 210	
Övrigt	12 815	18 910
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	69 676	66 231
Summa	**218 855**	**213 300**
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	**1 118 924**	**1 193 082**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	**2024**
Kontorsomkostnader	2 865	744
Trycksaker	-	
Datakommunikation	92 072	90 662
Portokostnader	578	54
Förvaltningskostnader	60 164	58 989
Bankkostnader	3 087	2 316
Summa	**158 766**	**152 765**

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 881 222	11 881 222
	11 881 222	11 881 222
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 201 992	-3 964 490
-Årets avskrivning enligt plan	-237 502	-237 502
	-4 439 494	-4 201 992
Redovisat värde vid årets slut	**7 441 728**	**7 679 230**
Taxeringsvärde byggnader:	23 844 000	19 866 000
Taxeringsvärde mark:	9 600 000	10 400 000
	33 444 000	**30 266 000**

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	*2024*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 441 022	121 488
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 170 468	485 952
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		7 125 538
	7 611 490	**7 732 978**

Banklån	**Belopp 2025-12-31**	**Bundet t om**	**Räntesats**
Stadshypotek 371418	498 000	2027-10-30	2,76%
Stadshypotek 367031	1 455 219	2026-03-01	1,38%
Stadshypotek 371417	906 468	2027-10-30	2,76%
Stadshypotek 371419	800 800	2027-10-30	2,74%
Stadshypotek 372133	287 601	2026-12-01	2,74%
Stadshypotek 370880	1 200 000	2026-09-30	2,66%
Stadshypotek 372185	560 000	2026-12-30	2,73%
Stadshypotek 367114	1 903 402	2026-01-30	2,99%
	7 611 490		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	24 583	14 423
Upplupna kostnader; EEM	60 994	59 104
	85 577	**73 527**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025	*2024*
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	8 741 000	8 741 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av garageport.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Niklas Pettersson
Ordförande

Karin Hellström Wansulin
Ledamot

Robert Vasilj
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Heikki Latva
Föreningsvald revisor

Mats Vassfjord
Föreningsvald revisor

Assently: f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026

Årsredovisning 2025 Brf Nornan 1.pdf
(98494 byte)
SHA-512: a11efb8fe19c51be8887799c1a4da5135de23
7c0c21c9a96534546d3cad4b552634c3700adce8011540
65d6248abac35dbd2dfe0dd59d031e62e3db64b6011bb

Underskrifter

2026-05-05 07:24:16 (CET)

Karin Hellström Wansulin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 14:19:51 (CET)

Leif Niklas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 08:37:25 (CET)

Robert Vasilj

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 20:59:20 (CET)

Heikki Latva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 10:31:26 (CET)

Mats Allan Vassfjord

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025 Brf Nornan 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:
f0a2d798d1cc19321a2683aac55c0dccf20502d6b440414898c30d046bd2dabedf54b06eb8db82ab4710ea8504c6aefee8cb91fbcc223f6aea12667e07c7d49e

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

****

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

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025 - 31/12 2025** 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 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Heikki Latva	Mats Vassfjord
Föreningsvald revisor	Föreningsvald revisor

Assently: e3700342afbff57c3d60cab48ed488a78151e3908690f5bb3fa224167f4096be9e5ff238f860a62959b6ea63460e26398622d3eb2211c0bf029d7434c9fef131

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026

Revisionsberättelse 2025 Brf Nornan 1.pdf
(135534 byte)
SHA-512: 6a49bf986dc7fd7474f3bab3b95c24b1a3f47
3759ac9ffa036d5908f711b258ebbde086e561061b6818
35954105485cc3357d129cadfe8f0be08e56669d5b097

Underskrifter

2026-05-07 11:15:41 (CET)

Heikki Latva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 09:00:56 (CET)

Mats Allan Vassfjord

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025 Brf Nornan 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:
e3700342afbff57c3d60cab48ed488a78151e3908690f5bb3fa224167f4096be9e5ff238f860a62959b6ea63460e26398622d3eb2211c0bf029d7434c9fef131

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.