

ÅRSREDOVISNING

2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

NORNAN 1

Org.nr. 718000-1203

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSEN:	Niklas Pettersson	Ordförande
	Christoffer Blomlöf	Sekreterare
	Robert Vasilj	Vice ordförande
	Timo Kokkila	Suppleant
	Karin Wansulin	Suppleant

REVISORER: Per-Ove Karlsson och Heikki Latva med Mats Vassfjord som suppleant.

Fastighetens registerbeteckning är **Nornan 1**.

Föreningens fastighet omfattar **39** lägenheter med en yta av **2 475** kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är lokal med en yta av 121 kvm samt garage uthyrda.

Fastighetens taxeringsvärde är **30 266 000 kr** varav **10 400 000 kr** utgör markvärde.

Fastigheten är försäkrad hos Protector genom MARK Redovisarna AB:s Gruppörsäkring. Den administrativa förvaltningen har skötts av **MARK Redovisarna AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

MEDLEMSBYTEN: Lägenhet nr 002, 033 och 051 har under året bytt ägare.

Fastighetsavskrivning Årets avskrivning på **237 625 kr**, utgör **2 %** av fastighetens bokförda värde enligt regelverket K2.

Inre reparationsfond har tillförts **20 198 kr**. Uttag har gjorts enligt gällande regler.

Eget kapital	Grund- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Vid årets början	685 600	181 164	-23 513	-267 727
Disp enl stämmobeslut		66 684	-334 411	267 727
Avsättning enl stämman				
Uttag för reparationer				
Årets resultat				243 933
Vid årets slut	685 600	247 848	-357 924	243 933

Större arbeten: Under 2022 har inga större arbeten utfört utan enbart sedvanligt underhåll.

Avgifterna höjdes 2023-01-01 med 4 %.

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-15.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter, tkr	1 713	1 700	1 682	1 654	1 585
Redovisat resultat, tkr	244	-268	74	98	-198
Årsavgift, kr/kvm	615	615	615	615	599
Värmekostnad, kr/kvm	113	116	98	114	114
Nettoränta, kr/kvm	42	42	46	55	54
Lån, kr/kvm	3 072	3 119	3 166	3 376	3 417

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-357 924,45
Årets resultat	<u>243 932,57</u>
	-113 991,88

Styrelsens förslag till disposition:

Avsättning till yttre rep fond enl stadgarna	90 798,00
Balanseras i ny räkning	<u>-204 789,88</u>
	-113 991,88

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Resultaträkning

Brf Nornan 1

	not	2022	2021
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		1 713 125	1 699 874
Föreningens kostnader			
Förvaltning enligt bilaga 1		<u>-1 123 570</u>	<u>-1 620 025</u>
Resultat före avskrivningar		589 555	79 849
Avskrivningar fastigheten	1	<u>-237 625</u>	<u>-237 625</u>
Resultat efter avskrivningar		351 930	-157 776
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader		<u>-107 999</u>	<u>-109 951</u>
		-107 997	-109 951
Resultat efter finansiella poster		243 933	-267 727
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		243 933	-267 727

Balansräkning

Brf Nornan 1

	not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nornan 1	1		
byggnader		11 881 222	11 881 222
./. ack. värdeminskning		-3 726 865	-3 489 240
		<u>8 154 357</u>	<u>8 391 982</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Bank		1 073 425	694 389
Handkassa		3 000	3 000
Skattekonto		26	53
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Div. fordringar		53 004	2 007
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		0	0
		<u>1 129 455</u>	<u>699 449</u>
Summa tillgångar		9 283 811	9 091 431
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital</u>			
Grundavgifter		285 600	285 600
Upplåtelseavgifter		400 000	400 000
Fond yttre underhåll		247 848	181 164
Balanserat resultat		-357 924	-23 513
Årets resultat		243 933	-267 727
		<u>819 457</u>	<u>575 524</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	7 975 954	8 097 442
		<u>7 975 954</u>	<u>8 097 442</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		105 837	127 534
Skatteskuld		5 812	5 099
Upplupna kostnader		10 631	11 280
Förskottsavgifter		144 062	61 009
Övriga kortfristiga skulder		18 426	15 355
Inre reparationsfond		203 633	198 188
		<u>488 401</u>	<u>418 465</u>
Summa eget kapital och skulder		9 283 811	9 091 431

Noter till balans- och resultaträkning

Brf Nornan 1

5.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastighet

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 % av bokfört värde.

	2022	2021	
Not 1			
<u>Byggnader</u>			
Anskaffningsvärde	11 881 222	11 881 222	
Akkumulerad avskrivning	<u>-3 726 865</u>	<u>-3 489 240</u>	
Bokfört värde	8 154 357	8 867 232	
Not 2			
<u>Långgivare</u>	Bundet till	Ränta	Utgående skuld
2351 - Stadshypotek 340729	2024-10-30	1,33%	524 000
2352 - Stadshypotek 342445	2025-03-01	1,38%	1 504 695
2353 - Stadshypotek 349837	2025-10-30	1,34%	960 468
2355 - Stadshypotek 345656	2024-10-30	1,35%	825 200
2356 - Stadshypotek 350701	2024-12-01	1,14%	305 601
2357 - Stadshypotek 349534	2025-09-30	1,09%	1 290 000
2358 - Stadshypotek 350859	2025-12-30	1,28%	602 000
2359 - Stadshypotek 341794	2025-01-30	1,43%	<u>1 963 990</u>
			7 975 954

Not 3 Ställda panter och eventalförpliktelser

Pantbrev	8 741 800	8 741 800
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Eskilstuna den 19/4 2023



Niklas Pettersson



Robert Vasilj



Christoffer Blomlöf

Revisionsberättelse har vi avlämnat 19/4 2023



Heikki Latva

Mats Vassfjord
Suppleant för Per-Ove Karlsson

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 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 2022,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 19/4 2023


Mats Vassfjord
Suppleant för Per-Ove Karlsson


Heikki Latva

Specifikation av föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter och hyror, bostäder	1 522 200	1 522 200
Hyror, lokaler	75 048	73 212
Kabel-TV	60 375	58 800
Hyror, garage	72 000	63 000
Avsättning inre fond	-20 198	-20 198
Övriga intäkter	3 700	2 860
	1 713 125	1 699 874

Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	74 450	66 795
Städning	48 516	46 965
Rep & underhåll	53 444	605 971
El	118 568	54 051
Värme	294 627	301 703
Vatten o avlopp	100 753	109 847
Renhållning	65 561	67 849
Försäkringar, premier	80 073	76 994
Kabel-TV	32 142	31 216
Datakommunikation	83 137	83 990
Diverse kostnader	14 421	34 102
Fastighetsskatt	61 901	59 181
Administration	47 196	45 792
Förbrukningsmateriel	1 091	1 714
Styrelsearvoden	28 000	25 000
Revisionsarvoden	2 000	1 000
Arbetsersättning medlemmar	7 500	0
Arbetsgivaravgifter	10 191	7 855
	1 123 570	1 620 025

Brf Nornan 1

Bilaga 2

Åtgärder genom åren

År 1997	Stambyte	
År 2006	Fönsterbyte	1 405 075
År 2010	Takmålning	136 631
	Byte av lägenhetsdörrar	427 500
År 2011	Hissrenovering	299 363
År 2013	Hissrenovering	563 249
	Trapparmaturer	50 000
År 2014	Byte dörrautomatik	36 989
År 2015	Fasadtvätt	74 375
	OVK-besiktning	10 667
	Balkongrenovering	2 631 689
År 2016	Balkonger	1 924 241
År 2017	Takreparation	205 000
År 2018	Fönsterbyte	448 625
År 2018	Energideklaration	16 250
År 2019	Dörrautomatic	86 359
År 2019	Stamspolning	50 000
År 2019	Radonmätning	15 750
År 2020	Renovering cykel/soprum	40 000
	Kodlås ytterdörrar	54 000
	Fönster/dörrpartier butik	97 000
	Renovering frånluftsfläktar	14 000
	Tvättmaskin	48 000
År 2021	Takrenovering	495 000
	OVK och ventilationsrensning	37 488