

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nornan nr 5

718000-0841

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nornan nr 5, 718000-0841 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-01-28 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2020-12-03.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nornan 12. Föreningens fastighet består av 1 hus i 6 våningsplan innehållande 36 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens totala lägenhetsarea är 2 018 kvm. På tomten finns 16 parkeringar och fastigheten har 4 garage med totalt 5 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppörsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kabel-TV från Tele 2 finns i samtliga lägenheter, uttag finns även för Telenor.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet har nybyggnadsår 1959.

Underhållsplan för år 2024 finns och den uppdateras årligen.

Energi och avfall

Uppvärmning av fastigheten sker med fjärrvärme. Energiförbrukningen för fastigheten är 136 kWh/m² per år. Belysning med lågenergilampor i en del av de gemensamma utrymmena. Belysning i källare och på vinden är rörelsestyrda. Offerter på byte av belysningen i fastigheten har tagits in. Avfall sorteras i miljöhuset på gården.

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per-Arne Persson
Lovisa Holmberg
Margaretha Gradin
Leif Larsson
Nils Johansson
Hans Andersson
Anders Andersen

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Revisor: Carina Thomsson

Valberedning: Lovisa Holmberg

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har utgått under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024 i Gamla Pannrummet. På stämman deltog 16 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Åtgärder genom tiderna

År	Åtgärd	Kostnad
2006	Elarbeten	145 504
2007	Elarbeten	400 657
2008	Tilluftsfläkt för trapphus	39 925
2009	Miljöhus	166 300
2010	Fönsterbyte	1 955 000
	Garageportar	65 000
2013	Takreivering	655 594
2015	Säkerhetsdörrar	488 875
2018	Balkonger	4 941 214
2020	Belysningsstolpar	110 000
2021	OVK	81 808
	Upprättande av underhållsplan	56 250
2022	Två nya tvättmaskiner	107 850
2024	Nytt övervaknings- och styrsystem i undercentralen	97 825

Förvaltning

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna 2024 var i genomsnitt på 719 kr/m² för lägenhetsytan.
Avgifterna höjdes senast 1 maj 2024 med 5 %.

Hyra för parkeringsplatser P1 är 200 kr/månad och P2 350 kr/månad.

Hyra för garageplatser är 430 kr/månad.

Hyrorna för parkeringsplatser och garage kommer korrigeras succesivt för att närma sig marknadsmässiga nivåer enligt praxis.

Leverantör

Avtalstyp

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Mark Redovisarna

Ekonomisk förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning Fastighetsskötsel

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar för att främja medlemmarnas ekonomiska intresse för ett attraktivt boende i en trygg och stabil förening.

Vi fortsätter med vårt systematiska brandskyddsarbete.

Vi ser fn över behovet att renovera/uppgradera vår hiss. Detta med tanke på driftsstabilitet och säkerheten.

Vi undersöker också frågor om gemensamt elavtal för både föreningen och boende. Vi ser samtidigt över möjligheten till att installera solpaneler på taket.

Med den nya underhållsplanen har vi ett bättre underlag för att budgetera våra kommande kostnader och investeringar.

Vi följer noga behovet av framtida investeringar och utvecklingen av räntenivåerna, för att bedöma behovet av justering av avgifterna under de närmaste åren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lägenhetsnummer har kompletterats med Skatteverkets numrering.
- Ventilationsgenomgång har gjorts i ett antal lägenheter.
- Övervaknings- och styrsystem har bytts i Undercentralen. Trasig ventil har bytts ut och nya givare har installerats.
- Offert på dränering av garageplan har godkänts. Beräknat genomförande första halvåret 2025.
- Egen hemsida är under uppbyggnad.
- Sommarfika genomfördes under året

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- I början av 2025 har en ny rökgaslucka installerats då den ursprungliga har varit otät.
- Beslut om byte av belysning i fastigheten har tagits.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 36 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 50.

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna och överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 509 646	1 409 612	1 402 570	1 401 270
Resultat efter finansiella poster	15 125	-114 573	32 362	48 976
Soliditet, %	10	10	11	10
Sparande per kr/kvm	125	60	133	142
Årsavgift kr/kvm	719	669	663	663
Energikostnad kr/kvm	189	174	161	161
Räntekostnad kr/kvm	120	99	79	76
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	3 327	3 433	3 539	3 645
Skuldkvot	4	5	5	5
Räntekänslighet	5	5	5	5
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	96	95	95	96

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 beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

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

Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	288 468	352 681	267 965	-114 573
Disposition enligt årsstämmobeslut		71 032	-185 605	114 573
Årets resultat				15 125
Belopp vid årets slut	288 468	423 713	82 360	15 125

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	82 360
årets resultat	15 124
Summa balanserat resultat	97 484
disponeras för	
underhållsfond	42 599
balanseras i ny räkning	54 885
Att i ny räkning överförs	97 484

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31 2023-12-31
Nettoomsättning	1	1 509 646	1 409 612
Rörelseintäkter		2 499	5 371
Summa rörelseintäkter		1 512 145	1 414 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-911 561	-990 801
Övriga externa kostnader	3	-67 229	-61 512
Personalkostnader		-49 066	-43 958
Avskrivningar		-236 659	-236 773
Summa rörelsekostnader		-1 264 515	-1 333 044
Rörelseresultat		247 630	81 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 480	2 709
Räntekostnader		-241 985	-199 221
Summa finansiella poster		-232 505	-196 512
Resultat efter finansiella poster		15 125	-114 573
Årets resultat		15 125	-114 573

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 099 761	7 336 420
Summa materiella anläggningstillgångar		7 099 761	7 336 420
Summa anläggningstillgångar		7 099 761	7 336 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	25 764
Övriga fordringar		15 718	558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 081	15 653
Summa kortfristiga fordringar		100 799	41 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		691 626	630 338
Summa kassa och bank		691 626	630 338
Summa omsättningstillgångar		792 425	672 313
SUMMA TILLGÅNGAR		7 892 186	8 008 733

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		288 468	288 468
Fond yttre underhåll		423 713	352 681
Summa bundet eget kapital		712 181	641 149
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		82 360	267 965
Årets resultat		15 125	-114 573
Summa fritt eget kapital		97 485	153 392
Summa eget kapital		809 666	794 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,7	3 028 098	6 927 766
Summa långfristiga skulder		3 028 098	6 927 766
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	3 685 684	-
Förskott från kunder		101 533	89 346
Leverantörsskulder		170 023	93 683
Skatteskulder		3 548	5 486
Övriga skulder		18 080	18 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	75 554	79 659
Summa kortfristiga skulder		4 054 422	286 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 892 186	8 008 733

Kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31 2023-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	15 125	-114 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	236 659	236 773
	251 784	122 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 784	122 200
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-58 824	4 096
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 767 996	27 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 960 956	153 925
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Omklassificering lån, kortfristig del	-3 685 684	-
Amortering av låneskulder	-213 984	-213 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 899 668	-213 984
Årets kassaflöde	61 288	-60 059
Likvida medel vid årets början	630 338	690 397
Likvida medel vid årets slut	691 626	630 338

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

Hyror garage och p-plats

Årsavgifter

Summa

	2024	2023
	59 400	59 750
	1 450 251	1 349 862
	1 509 651	1 409 612

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	152 616	98 557
Snöröjning/sandning	47 106	49 676
Städning entreprenad	813	63 881
Summa	200 535	212 114

Reparationer

Löpande underhåll	8 899	
Avtalsbundet	5 000	
Vatten		18 865
Värme	14 565	
Ventilation		86 536
Elanläggning		588
Hiss	34 352	19 802
Invändigt	99 090	63 314
Tvättstuga		4 235
Övrigt		1 353
Trädgård	2 675	34 329
Summa	164 581	229 022

Taxebundna kostnader

El	35 793	32 804
Värme	246 453	218 939
Vatten	99 133	98 599
Sophämtning/renhållning	41 230	54 533
Summa	422 609	404 875

Övriga driftskostnader

Försäkring	12 124	33 065
Kabel-tv	41 132	38 630
Förbrukningsmaterial		231
Övrigt	11 900	15 660
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	58 680	57 204
Summa	123 836	144 790

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	911 561	990 801
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	2 680	5 244
Portokostnader	497	270
Förvaltningskostnader	55 616	48 676
Bankkostnader	2 378	1 952
Förenings o medlemsavgift	6 059	5 370
Summa	67 230	61 512

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 838 616	11 838 616
	11 838 616	11 838 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 502 196	-4 265 423
-Årets avskrivning enligt plan	-236 659	-236 773
	-4 738 855	-4 502 196
Redovisat värde vid årets slut	7 099 761	7 336 420
 Taxeringsvärde byggnader:	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark:	8 000 000	8 000 000
	24 000 000	24 000 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 685 684	213 984
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	3 028 098	855 936
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	5 857 846
	6 713 782	6 927 766

Banklån	Belopp 2024-12-31	Konv datum	Räntesats
Stadshypotek 349138	336 762	2026-09-01	2,020%
Stadshypotek 360531	1 102 500	2025-03-04	4,450%
Stadshypotek 340763	663 520	2025-01-30	1,640%
Stadshypotek 353353	957 000	2026-04-30	3,370%
Stadshypotek 357818	1 827 000	2025-02-02	4,600%
Stadshypotek 332694	1 827 000	2026-04-30	2,640%
	6 713 782		
 Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 593 020		
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-92 664		
	3 028 098		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	32 983	36 067
Upplupna kostnader	42 572	43 593
	75 555	79 660

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nornan 12	8 209 000	8 209 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Eskilstuna 2025-

Per-Arne Persson

Lovisa Holmberg

Margaretha Gradin

Leif Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Carina Thomsson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2025



Slutlig ÅR för signering i PHM.pdf

(103559 byte)
SHA-512: beba710525fb47944759756649ba265e7cb63
d2e1f89a322b15ac79d30e24722f7216729a97fa509253
e683505047ffe61b423f9ec9af76c0566f7a4b69997aa

Underskrifter

2025-03-13 17:59:41 (CET)



Leif Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 12:56:45 (CET)



Lovisa Maria Holmberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-20 15:10:20 (CET)



Margareta Gradin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-13 13:00:00 (CET)



Per Arne Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 13:48:49 (CET)



Carina Thomsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:
969d21e49c127116a996a8eb56a7765a373b69fae587c220324154651a975fa1ce7cad0ec0bb88a09619b40bdd3dbd46a4a2b9c392355be92fe90f852a7c3444



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 5, org.nr. 718000-0841

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

Jag 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 jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

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

Jag tillstyrker att:

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

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Carina Thomsson, förtroendevald revisor.

Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2025



Revisionsberättelse 2024 - Brf Nornan nr

5.pdf

(44269 byte)

SHA-512: be62e28c6673be018431bf967f5a8ee0d43ee
cb84968c19c5a5ad2a49ab0750e5103c848c759130b050
d04a85ba8353a3163fa1b770d8f7585f9d81e2e9debc1

Underskrifter

2025-03-21 13:50:50 (CET)



Carina Thomsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

1022f00f6e9689d964c87e4f62eea9168ab160314d1f77f6eb7523bac65ddfddeed906e02641695e826b7d4c8c322b15cb96c7032dc663d7cdd7f8dfb164f6880



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.