

Årsredovisning 2024

Brf Norrmannen

769619-0797



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrmannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Norrmannen 7	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 20 hyreslägenheter, 148 bostadsrätter och 1 lokal om totalt 8 882 kvm.

Styrelsens sammansättning

Paulina Eklund	Ordförande
Ida Lindholm	Styrelseledamot
Pär Selander	Styrelseledamot
Poul Robert André Westerberg	Styrelseledamot
Rolf Balderud	Styrelseledamot
Ylva Schmidt	Styrelseledamot
Ulrika Montgomery	Styrelseledamot
Daniel Rosenberg	Suppleant
Jeanette Grundström Heiniö	Suppleant

Valberedning

Karl Urban Haakon Larssen
Agneta Lagercrantz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-18. Ändringar av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-15. Ändringar av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som räcker sig till 2070.

Utförda historiska underhåll

- 2024

●

OVK
- 2023

●

Stamspolning

Byte av automatiska dörröppnare

Byte av driftlinor på hissarna
- 2022

●

Renovering av tak på miljöstugorna

Åtgärder avrinning och styrning av grundvatten bort från fastighet 142

Renovering av avloppsrör under 142

Besiktning och åtgärder skyddsrum
- 2021

●

Byte av tryckstegspumpar
- 2020

●

Nya säkerhetsdörrar hos de hyresrätter som hade original dörrar

Takrenovering

Isolering av vindar

Nytt sophanteringssystem
- 2019

●

Byte av fläktar värmesystem
- 2017

●

Installation av värmeåtervinning
- 2016

●

Renovering av avloppsrör
- 2015

●

Renovering av radiatorer

Stamspolning

Planerade underhåll

- 2024-2025

●

Renovering av hyresrätter
- 2026

●

Fönster

Solceller

2028 ● Fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk samt teknisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten byggdes 1952 och är K-märkt med klassning "Grön".

Grön klassning innebär att fastigheten anses ha ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Föreningens tomträtt förnyas nästa gång 2031 (förnyas med 10 års intervall).

Föreningen har 5 parkeringsplatser med köhantering via NABO.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av leverantör för hisservice, underhåll samt jour.

Övriga uppgifter

Beslut om stadgeändring avseende att icke medlem kan sitta och ingå i styrelsen.

Justering av maxantal styrelseledamöter som kan sitta i styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 184 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 686 505	6 597 805	6 339 930	6 425 670
Resultat efter fin. poster	-3 566 069	-2 161 294	-2 472 070	-2 880 287
Soliditet (%)	75	78	77	75
Yttre fond	2 984 626	2 799 850	3 237 658	2 731 658
Taxeringsvärde	167 102 000	167 102 000	167 102 000	152 208 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	671	663	634	621
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	75,7	77,9	74,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 878	4 365	4 685	5 765
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 278	3 828	4 121	5 024
Sparande per kvm totalyta, kr	-82	107	32	-16
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	68	70	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	130	110	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	40	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	237	212	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	1,15	0,62	0,78
Räntekänslighet (%)	7,27	6,58	7,39	9,28

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -728 385 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Detta beror på ökade räntekostnader slagit igenom under 2024. Genom avgiftshöjning på 10% under 2025 kommer detta underskott att minska.

ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2
ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6

Status: Signerat av alla
Status: Signerat av alla

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	106 279 206	-	403 000	106 682 206
Upplåtelseavgifter	48 835 999	-	1 597 000	50 432 999
Fond, yttre underhåll	2 799 850	-	184 776	2 984 626
Balanserat resultat	-30 014 705	-2 161 294	-184 776	-32 360 775
Årets resultat	-2 161 294	2 161 294	-3 566 069	-3 566 069
Eget kapital	125 739 056	0	-1 566 069	124 172 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-32 360 775
Årets resultat	-3 566 069
Totalt	-35 926 844
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	506 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 625
Balanseras i ny räkning	-36 367 219
	-35 926 844

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2 Status: Signerat av alla
ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6 Status: Signerat av alla



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 686 505	6 597 805
Övriga rörelseintäkter	3	21 325	227 391
Summa rörelseintäkter		6 707 830	6 825 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 164 893	-5 268 173
Övriga externa kostnader	9	-479 538	-404 333
Personalkostnader	10	-372 806	-133 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 772 059	-2 790 505
Summa rörelsekostnader		-8 789 295	-8 596 884
RÖRELSERESULTAT		-2 081 466	-1 771 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 153	14 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 501 756	-404 020
Summa finansiella poster		-1 484 603	-389 607
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 566 069	-2 161 294
ÅRETS RESULTAT		-3 566 069	-2 161 294

 ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2 Status: Signerat av alla

 ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6 Status: Signerat av alla

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	155 528 683	157 654 190
Markanläggningar	13	207 485	237 929
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		7 000 264	0
Summa materiella anläggningstillgångar		162 736 433	157 892 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 736 433	157 892 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 620	12 970
Övriga fordringar	15	1 258 571	2 568 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	513 465	507 223
Summa kortfristiga fordringar		1 816 656	3 088 671
Kassa och bank			
Kassa och bank		175	175
Summa kassa och bank		175	175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 816 831	3 088 846
SUMMA TILLGÅNGAR		164 553 264	160 980 966

ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2
ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6

Status: Signerat av alla
Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 115 205	155 115 205
Fond för yttre underhåll		2 984 626	2 799 850
Summa bundet eget kapital		160 099 831	157 915 055
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-32 360 775	-30 014 705
Årets resultat		-3 566 069	-2 161 294
Summa ansamlad förlust		-35 926 844	-32 175 999
SUMMA EGET KAPITAL		124 172 987	125 739 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	21 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 000 000	13 000 000
Leverantörsskulder		1 077 935	292 962
Skatteskulder		24 938	32 009
Övriga kortfristiga skulder		885	488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 276 518	916 450
Summa kortfristiga skulder		32 380 276	14 241 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 553 264	160 980 966

ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2
ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6

Status: Signerat av alla
Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 081 466	-1 771 688
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 772 059	2 790 505
	690 593	1 018 818
Erhållen ränta	17 153	14 413
Erlagd ränta	-1 149 607	-403 942
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-441 861	629 289
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 562	-25 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	786 218	-387 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 795	215 652
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 616 372	-69 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 616 372	-69 740
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 000 000	0
Upptagna lån	14 000 000	11 000 000
Amortering av lån	-10 000 000	-13 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 000 000	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 317 577	-2 354 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 554 249	4 908 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 236 672	2 554 249

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrmannen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 - 5,88 %
Byggnad	0,83 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 223 519	5 166 563
Hysesintäkter, bostäder	1 373 580	1 352 345
Hysesintäkter, p-platser	23 750	14 500
Kabel-TV/Bredband	3 959	0
El	477	0
Övriga intäkter	61 220	64 397
Summa	6 686 505	6 597 805

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Elprisstöd	0	143 675
Försäkringsersättning	0	80 957
Övriga rörelseintäkter	21 327	2 760
Summa	21 325	227 391

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	243 141	245 673
Besiktning och service	304 295	206 060
Städning	150 800	151 125
Trädgårdsarbete	45 006	97 030
Snöskottning	147 250	133 750
Övrigt	26 004	69 050
Summa	916 496	902 688

 ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2

 ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6

Status: Signerat av alla

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	35 266	59 205
Bostäder	5 635	26 378
Bostäder VVS	30 611	0
Tvättstuga	57 071	26 447
Trapphus/port/entr	0	3 000
Källarutrymmen	69 875	0
Soprum/miljöanläggning	67 874	43 557
Dörrar och lås/porttele	36 572	5 069
VA	61 013	149 797
Värme	50 211	0
Ventilation	7 925	17 542
El	39 657	6 851
Hissar	128 412	56 748
Fasader	6 375	0
Fönster	6 850	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	287 261
Summa	603 347	681 855

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	65 625	0
Dörrar och lås/porttele	0	201 250
VA	0	3 916
Hissar	0	116 058
Summa	65 625	321 224

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	491 734	601 992
Uppvärmning	1 318 205	1 150 484
Vatten	440 258	352 231
Sophämtning	123 511	100 246
Summa	2 373 708	2 204 953

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	124 534	134 511
Tomträttsavgälder	538 100	514 100
Kabel-TV	56 656	53 292
Bredband	70 508	70 138
Arvode teknisk förvaltning	141 059	117 440
Fastighetsskatt	274 860	267 972
Summa	1 205 717	1 157 453

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	96 797	176 640
Förbrukningsmaterial	2 046	3 570
Juridiska kostnader	182 969	34 175
Revisionsarvoden	16 738	16 738
Ekonomisk förvaltning	145 988	141 960
Konsultkostnader	35 000	31 250
Summa	479 538	404 333

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	292 232	127 500
Sociala avgifter	80 574	6 373
Summa	372 806	133 873

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 500 414	404 020
Övriga räntekostnader	1 342	0
Summa	1 501 756	404 020



ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2 Status: Signerat av alla
ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6 Status: Signerat av alla

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 971 609	180 901 869
Årets inköp	616 108	69 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 587 717	180 971 609
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 317 419	-20 580 196
Årets avskrivning	-2 741 615	-2 737 223
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 059 034	-23 317 419
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 528 683	157 654 190
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 102 000	105 102 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Summa	167 102 000	167 102 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	561 262	561 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	561 262	561 262
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-323 332	-292 888
Årets avskrivning	-30 444	-30 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-353 776	-323 332
Utgående restvärde enligt plan	207 485	237 929

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 456	258 456
Utgående anskaffningsvärde	258 456	258 456
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-258 456	-235 618
Avskrivningar	0	-22 838
Utgående avskrivning	-258 456	-258 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 766	6 577
Nabo Klientmedelskonto	1 219 504	1 583 627
Borgo	16 994	970 447
Avräkningskonto, eko. förvaltning	6 157	7 827
Vidarefakturerering	1 151	0
Summa	1 258 571	2 568 478

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 339	53 791
Fastighetsskötsel	61 655	60 699
Försäkringspremier	47 986	57 348
Kabel-TV	14 364	14 182
Tomträtt	275 050	263 050
Bredband	16 804	16 878
Förvaltning	43 268	41 276
Summa	513 465	507 223

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-02-28	0,79 %		5 000 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,76 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,81 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2025-06-30	4,69 %	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	2027-12-31	3,12 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2025-02-28	3,50 %	5 000 000	
Stadshypotek	2025-03-13	3,30 %	2 000 000	
Stadshypotek	2025-01-17	3,66 %	2 000 000	
Summa			38 000 000	34 000 000
Varav kortfristig del			30 000 000	13 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 668	7 476
Städning	0	12 380
El	42 311	68 115
Uppvärmning	195 578	181 094
Utgiftsräntor	353 775	1 626
Vatten	73 446	58 845
Sociala avgifter	3 578	3 578
Förutbetalda avgifter/hyror	556 912	549 086
Beräknat revisionsarvode	34 250	34 250
Summa	1 276 518	916 450

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	85 028 000	85 028 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om justering av avgiften med 10% per 1 februari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Paulina Eklund Ordförande	Ida Lindholm Styrelseledamot
Pär Selander Styrelseledamot	Poul Robert André Westerberg Styrelseledamot
Rolf Balderud Styrelseledamot	Ylva Schmidt Styrelseledamot
Ulrika Montgomery Styrelseledamot	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Oskar Petter Walman Revisor	Rävisor AB Revisor
---	--

 ID:10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2 Status: Signerat av alla

 ID:fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Brf Norrmannen, 769619-0797 20242

ID: 10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-14

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
Pär Gunnar Selander
par@norrmannen.se
Signerat: 2025-03-14 14:35 BankID PÄR SELANDER

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
Ulrika Felicia Montgomery
ulrika@norrmannen.se
Signerat: 2025-03-14 16:26 BankID ULRIKA MONTGOMERY

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
Rolf Bert Balderud
rolf@balderud.se
Signerat: 2025-03-14 18:06 BankID ROLF BALDERUD

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
Ida Maria Lindholm
idalindholm216@gmail.com
Signerat: 2025-03-14 19:02 BankID IDA LINDHOLM

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
Ylva Karin Schmidt
k_ylva@yahoo.se
Signerat: 2025-03-14 19:53 BankID YLVA SCHMIDT

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
Poul Robert André Westerberg
poul@retoric.com
Signerat: 2025-03-15 08:22 BankID POUL WESTERBERG

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
Sara Paulina Sofia Eklund
paulina eklund@hotmail.com
Signerat: 2025-03-17 18:10 BankID Paulina Eklund

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Norrmannen, 769619-0797 20242_20250314132701.pdf	604.5 kB	bb56 b6ca 4214 5199 a4c6 b099 ac13 cc46 af3c a947 c276 1577 5d15 c3dd 8ab4 c1a8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-14	14:27	Skapat via API.
2025-03-14	14:35	Signerat Pär Gunnar Selander, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av PÄR SELANDER. IP: 158.174.191.165

Händelser

2025-03-14	16:26	Signerat Ulrika Felicia Montgomery, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av ULRIKA MONTGOMERY. IP: 83.185.246.49
2025-03-14	18:06	Signerat Rolf Bert Balderud, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av ROLF BALDERUD. IP: 80.38.203.239
2025-03-14	19:02	Signerat Ida Maria Lindholm, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av IDA LINDHOLM. IP: 78.82.67.69
2025-03-14	19:53	Signerat Ylva Karin Schmidt, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av YLVA SCHMIDT. IP: 213.89.131.120
2025-03-15	08:22	Signerat Poul Robert André Westerberg, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av POUL WESTERBERG. IP: 158.174.137.3
2025-03-17	18:10	Signerat Sara Paulina Sofia Eklund, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av Paulina Eklund. IP: 199.247.35.120



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrmannen
769619-0797**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrmannen för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrmannen för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: fd18b340-0365-11f0-9b8a-e92a46cc12d6

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-17

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Norrmannen 7696190797
David Oskar Petter Walman
info@ravisor.se
Signerat: 2025-03-17 20:29 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
10ae4e00-00d8-11f0-a5c6-819614bca0d2-signerat.pdf	1.0 MB	7b72 8956 c769 451a 2bb9 8c1e 2b0d b356 a6ef 5f22 b03b dbd8 9a01 f19b 8144 ed26
rb Norrmannen1_20250317192813.pdf	46.7 kB	3df6 15ba c249 561b 0b85 6c45 161b 87a0 9320 106c bf28 5409 60a2 3633 3f26 00bd

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-17	20:28	Skapat via API.
2025-03-17	20:29	Signerat David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Norrmannen Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.18.88



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19