

Årsredovisning 2025

Brf Norrmannen

769619-0797



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrmannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Norrmannen 7	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 19 hyreslägenheter och 149 bostadsrätter om totalt 8 857 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 882 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Montgomery	Styrelseledamot
Rolf Balderud	Suppleant
Saritha Jalla	Suppleant
Daniel Stålenbring	Styrelseledamot
Jeanette Grundström Heiniö	Styrelseledamot
Pär Selander	Styrelseledamot
Sebastian Brottman	Styrelseledamot
Ylva Schmidt	Styrelseledamot
Paulina Eklund	Ordförande

Valberedning

Kristina Alinei

Urban Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 2015 | ● | Renovering av radiatorer
Stamspoling |
| 2016 | ● | Renovering av avloppsrör |
| 2017 | ● | Installation av värmeåtervinning |
| 2019 | ● | Byte av fläktar värmesystem |
| 2020 | ● | Nya säkerhetsdörrar hos de hyresrätter som hade original dörrar
Takrenovering
Isolering av vindar
Nytt sophanteringssystem |
| 2021 | ● | Byte av tryckstegspumpar |
| 2022 | ● | Renovering av tak på miljöstugorna
Besiktning och åtgärder skyddsrum
Renovering av avloppsrör under 142
Åtgärder avrinning och styrning av grundvatten bort från fastighet 142 |
| 2023 | ● | Stamspolning
Byte av driftlinor på hissarna
Byte av automatiska dörröppnare |
| 2024 | ● | OVK |
| 2025 | ● | Renovering av hyresrätter |

Planerade underhåll

2027 ● Balkonger

2028 ● Fönster

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 tomt rätt förnyas nästa gång 2031 (förnyas med 10 års intervall).

Föreningen har 5 parkeringsplatser med köhantering via NABO.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift med 10%.

Försäljning av en hyresrätt.

Räntekostnaden minskade dramatiskt (-524 tkr / -35%) från 4,17% snittränta 2024 till 2,51% 2025 – tack vare räntebindning.

Planerat underhåll steg från 66 tkr (2024) till 395 tkr (2025), en ökning med 329 tkr. Poster inkl. dörrar/lås (50 tkr), gemensamma utrymmen (105 tkr), VA (110 tkr), hissar (60 tkr), gård (70 tkr).

Bredbandskostnaden steg från 71 tkr till 181 tkr (+110 tkr, +155%). Kopplat till bifall av proposition om gemensamt bredband vid stämman 2025-04-08. Gemensamt bredband infördes 2025-07-01 och det innebär att föreningen fick en ökad bredbandskostnad som till fullo kompenseras med obligatorisk bredbandsavgift från alla hushåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag till Brandkontoret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 411 604	6 686 505	6 597 805	6 339 930
Resultat efter fin. poster	-2 988 033	-3 566 069	-2 161 294	-2 472 070
Soliditet (%)	75	75	78	77
Yttre fond	3 425 001	2 984 626	2 799 850	3 237 658
Taxeringsvärde	161 102 000	167 102 000	167 102 000	167 102 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	671	663	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	77,9	75,7	77,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 094	4 878	4 365	4 685
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 503	4 278	3 828	4 121
Sparande / kvm totalyta, kr	39	-82	107	32
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	55	68	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	148	130	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	50	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	253	237	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	4,17	1,15	0,62
Räntekänslighet (%)	6,84	7,27	6,58	7,39

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 inte den totala summan av avskrivningar och underhåll.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10 % fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	106 682 206	-	403 000	107 085 206
Upplåtelseavgifter	50 432 999	-	1 597 000	52 029 999
Fond, yttre underhåll	2 984 626	-	440 375	3 425 001
Balanserat resultat	-32 360 775	-3 566 069	-440 375	-36 367 219
Årets resultat	-3 566 069	3 566 069	-2 988 033	-2 988 033
Eget kapital	124 172 987	0	-988 033	123 184 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 367 219
Årets resultat	-2 988 033
Totalt	-39 355 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	506 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-312 982
Balanseras i ny räkning	-39 548 269
	-39 355 251

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 411 604	6 686 505
Övriga rörelseintäkter	3	71 133	21 325
Summa rörelseintäkter		7 482 737	6 707 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 628 699	-5 164 893
Övriga externa kostnader	9	-445 823	-479 538
Personalkostnader	10	-484 296	-372 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 938 046	-2 772 059
Summa rörelsekostnader		-9 496 864	-8 789 295
RÖRELSERESULTAT		-2 014 127	-2 081 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 166	17 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-978 072	-1 501 756
Summa finansiella poster		-973 906	-1 484 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 988 033	-3 566 069
ÅRETS RESULTAT		-2 988 033	-3 566 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	160 353 858	155 528 683
Markanläggningar	13	177 041	207 485
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	42 500	7 000 264
Summa materiella anläggningstillgångar		160 573 400	162 736 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 573 400	162 736 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 869	44 620
Övriga fordringar	16	3 476 980	1 251 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	527 529	513 465
Summa kortfristiga fordringar		4 024 378	1 809 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		175	175
Summa kassa och bank		175	175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 024 553	1 809 523
SUMMA TILLGÅNGAR		164 597 953	164 545 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 115 205	157 115 205
Fond för yttre underhåll		3 425 001	2 984 626
Summa bundet eget kapital		162 540 206	160 099 831
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-36 367 219	-32 360 775
Årets resultat		-2 988 033	-3 566 069
Summa ansamlad förlust		-39 355 251	-35 926 844
SUMMA EGET KAPITAL		123 184 955	124 172 987
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	33 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		33 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		226 700	1 077 935
Skatteskulder		22 172	24 938
Övriga kortfristiga skulder		-8 284	-6 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 172 410	1 276 518
Summa kortfristiga skulder		8 412 998	32 372 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 597 953	164 545 955

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 014 127	-2 081 466
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 938 046	2 772 059
	923 919	690 593
Erhållen ränta	4 166	17 153
Erlagd ränta	-1 218 481	-1 149 607
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-290 396	-441 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 058	-45 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-719 561	786 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 016 015	298 795
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-775 013	-7 616 372
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-775 013	-7 616 372
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 000 000	2 000 000
Upptagna lån	2 000 000	14 000 000
Amortering av lån	0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 000 000	6 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 208 972	-1 317 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 236 672	2 554 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 445 644	1 236 672

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrmannen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,83 - 5,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	1,66 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	3,33 - 10,00 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,00 %
Hissar	4,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 20,00 %
Markanläggningar	5,00 - 5,88 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 723 226	5 223 519
Hysesintäkter, bostäder	1 453 171	1 373 580
Hysesintäkter, p-platser	30 000	23 750
Kabel-TV/Bredband	135 135	3 959
El	0	477
Övriga intäkter	70 072	61 220
Summa	7 411 604	6 686 505

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-2
Erhållna bidrag	45 360	0
Försäkringsersättning	15 400	0
Övriga rörelseintäkter	10 373	21 327
Summa	71 133	21 325

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	246 686	243 141
Besiktning och service	261 027	304 295
Städning	164 963	150 800
Trädgårdsarbete	99 998	45 006
Snöskottning	102 625	147 250
Övrigt	17 617	26 004
Summa	892 916	916 496

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 050	35 266
Bostäder	15 000	5 635
Bostäder VVS	3 770	30 611
Tvättstuga	72 274	57 071
Källarutrymmen	0	69 875
Soprum/miljöanläggning	67 190	67 874
Dörrar och lås/porttele	76 384	36 572
Övriga gemensamma utrymmen	2 738	0
VA	49 722	61 013
Värme	46 587	50 211
Ventilation	0	7 925
El	8 451	39 657
Hissar	141 821	128 412
Fasader	0	6 375
Fönster	8 478	6 850
Gård/markytor	1 414	0
Summa	510 879	603 347

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	65 625
Dörrar och lås/porttele	50 216	0
Övriga gemensamma utrymmen	104 718	0
VA	109 714	0
Hissar	60 073	0
Gård/markytor	70 363	0
Summa	395 084	65 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	503 963	491 734
Solel	2	0
Uppvärmning	1 348 189	1 318 205
Vatten	499 751	440 258
Sophämtning	130 157	123 511
Summa	2 482 062	2 373 708

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	114 346	124 534
Tomträttsavgälder	562 100	538 100
Kabel-TV	55 169	56 656
Bredband	180 516	70 508
Arvode teknisk förvaltning	143 251	141 059
Fastighetsskatt	292 376	274 860
Summa	1 347 758	1 205 717

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 796	2 046
Övriga förvaltningskostnader	91 624	96 797
Juridiska kostnader	136 629	182 969
Revisionsarvoden	16 738	16 738
Ekonomisk förvaltning	153 036	145 988
Konsultkostnader	45 000	35 000
Summa	445 823	479 538

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	378 184	292 232
Löner, arbetare	5 958	0
Sociala avgifter	100 154	80 574
Summa	484 296	372 806

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	977 265	1 500 414
Övriga räntekostnader	807	1 342
Summa	978 072	1 501 756

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 587 717	180 971 609
Årets inköp	7 732 777	616 108
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 320 494	181 587 717
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 059 034	-23 317 419
Årets avskrivning	-2 907 602	-2 741 615
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 966 636	-26 059 034
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 353 858	155 528 683
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 102 000	105 102 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	62 000 000
Summa	161 102 000	167 102 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	561 262	561 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	561 262	561 262
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-353 776	-323 332
Årets avskrivning	-30 444	-30 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-384 220	-353 776
Utgående restvärde enligt plan	177 041	207 485

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 456	258 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 456	258 456
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-258 456	-258 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-258 456	-258 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	7 000 264	0
Årets investeringar	1 022 309	7 884 497
Omfört till Byggnad	-7 980 073	-884 233
Summa pågående arbeten	42 500	7 000 264

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 511	14 766
Nabo Klientmedelskonto	2 391 493	1 219 504
Borgo	1 053 977	16 994
Summa	3 476 980	1 251 263

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 343	54 339
Fastighetsskötsel	35 001	61 655
Försäkringspremier	47 394	47 986
Kabel-TV	0	14 364
Tomträtt	287 050	275 050
Bredband	16 804	16 804
Förvaltning	35 938	43 268
Summa	527 529	513 465

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	2,98 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,46 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,46 %	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,12 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,90 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-03-16	2,90 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2028-01-30	2,98 %	4 000 000	2 000 000
Summa			40 000 000	38 000 000
Varav kortfristig del			7 000 000	30 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 000 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 924	16 668
Städning	13 480	0
El	52 555	42 311
Uppvärmning	173 414	195 578
Utgiftsräntor	113 366	353 775
Vatten	83 487	73 446
Sociala avgifter	3 578	3 578
Förutbetalda avgifter/hyror	679 356	556 912
Beräknat revisionsarvode	34 250	34 250
Summa	1 172 410	1 276 518

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 028 000	85 028 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjd avgift 10% för 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Stockholm

Daniel Stålenbring
Styrelseledamot

Jeanette Grundström Heiniö
Styrelseledamot

Pär Selander
Styrelseledamot

Paulina Eklund
Ordförande

Sebastian Brottman
Styrelseledamot

Ulrika Montgomery
Styrelseledamot

Ylva Schmidt
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 18:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 16:49

DOCUMENT ID:

BJeXGGWnobe

ENVELOPE ID:

SkXMGZ2jZx-BJeXGGWnobe

DOCUMENT NAME:

Brf Norrmannen, 769619-0797 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e45f148a1c6d35749814a39d985e404ccc0ffddca5dec99
a297b011b3ac68b6e514c8c9c8707a609b71db4b9b2ad
38348b346abffb849f4fd3671d8aef7a821d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA MONTGOMERY ulrika@norrmannen.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:25 02.04.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.203.157
2. YLVA SCHMIDT k_ylva@yahoo.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:12 02.04.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.201.179
3. PÄR GUNNAR SELANDER par@norrmannen.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 10:00 03.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.191.165
4. JEANETTE GRUNDSTRÖM HEINIÖ jeanette@norrmannen.se	 Signed Authenticated	04.04.2026 10:08 04.04.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.26.249
5. Paulina Eklund paulinaeklund0@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 16:22 05.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.206.117
6. DANIEL STÅLENBRING daniel.stalenbring@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 18:05 05.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
7. SEBASTIAN BROTTMAN sebastian@norrmannen.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 11:13 06.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.82.95
8. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 18:26 07.04.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed