
Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nornan
Org nr: 716463-7543

2025-01-01 – 2025-12-31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen informerar efter avslutad stämman



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nornan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-02. Föreningens senaste stadgar registrerades 2025-07-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 864 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nornan 1 i Umeå kommun med därpå uppförda 9 st bostadshus i 4 våningar, 3 st radhus i 2 våningar samt bilplatser med och utan tak. Byggnaderna är uppförda 1992-93. Fastighetens adress är Älvans väg 40-226 (jämna nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k. (radhus)	Summa
3	12	24	24	46	11	12	132

Bostäder bostadsrätt	10 653 m ²
Total bostadsarea	10 653 m²

Lokaler hyresrätt	55 m ²
Total lokalarea	55 m²

Årets taxeringsvärde	170 433 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	149 350 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 549 tkr och planerat underhåll för 2 107 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen och anser att underhållsplanen är aktuell. Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det rekommenderade årliga sparandet enligt underhållsplanen till 3 113 tkr (291 kr/kvm) under de kommande 30 åren. Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flersöverskiten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler (målning)	21 263
Gemensamma utrymmen (renovering 2 st nya tvättmaskiner, mm)	116 499
Installationer (byte belysning till LED, ventilationsfilter, mm)	749 897
Husropp utvändigt (åtgärder sockel, taköversyn, mm)	721 123
Markytor (Skyltar, lekutrustning, målning parkeringslinjer, mm)	357 016
Övriga byggnader	94 176
Övrigt	47 124

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Lundberg	Ordförande	2027
Christine Jokijärvi	Sekreterare	2027
Hans-Peter Koskela	Vice ordförande	2026
Mikael Rubin	Ledamot	2026
My Ekman	Ledamot	2027
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amelie Brynedal	Suppleant	2026
Christian Jacobson	Suppleant	2027
Jeanette Brodin	Suppleant	2027
Marit Karlstedt-Fellman	Suppleant	2027
Svea Hoffmann	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Barbro Vestman	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristoffer From	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fanny Näslund	2026
Mattias Wadenstein	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 2025-07-22.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 862 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

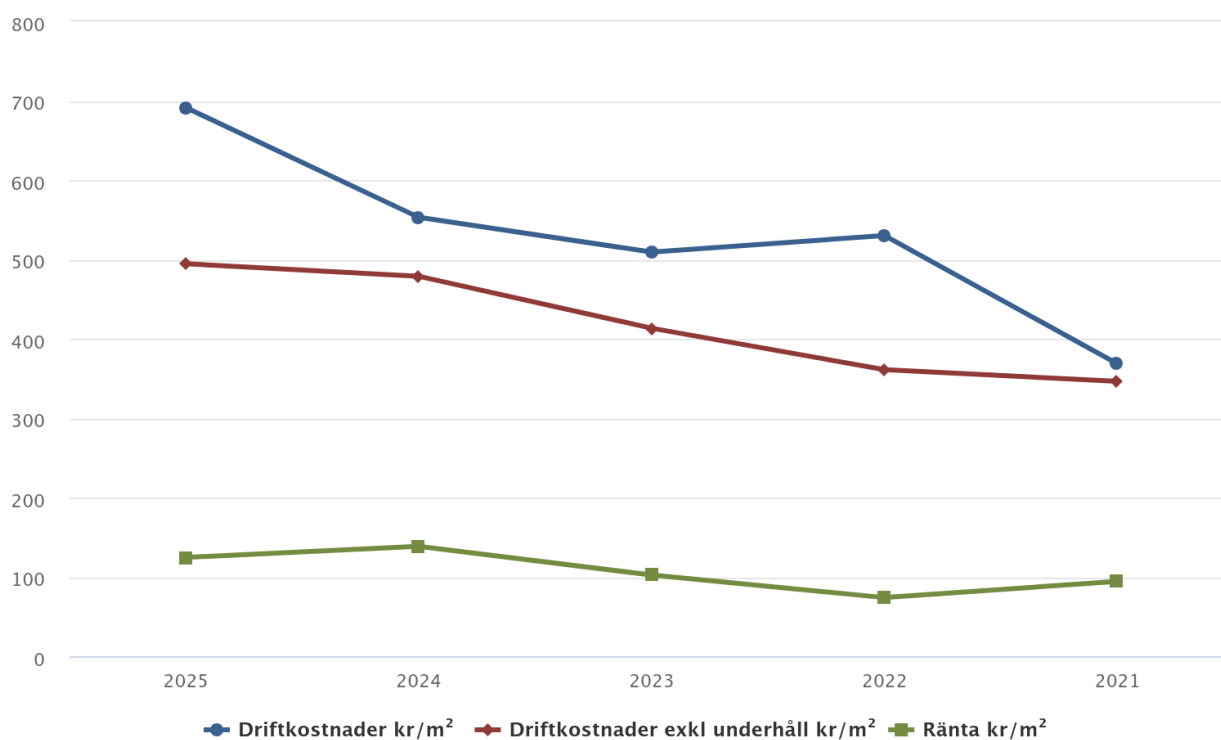
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 661	10 305	10 089	9 912	9 900
Resultat efter finansiella poster*	-1 313	1 093	1 543	1 683	2 985
Soliditet %*	25	26	25	23	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	953	920	903	887	889
Energikostnad kr/kvm*	245	243	216	195	205
Sparande kr/kvm*	277	268	331	414	390
Skuldsättning kr/kvm*	5 987	6 043	6 117	6 192	6 753
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 018	6 074	6 149	6 224	6 787
Räntekänslighet %*	6,3	6,6	6,8	7,0	7,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter vilka för denna förening är uppvärmningsavgift samt individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. El debiteras enligt IMD.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 277 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 291 kr/kvm.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2025 att genomföra en avgiftshöjning på 4 % från och med den 1 januari 2026. För att kunna nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 623 000	0	0	16 538 944	241 592	1 093 210
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 093 210	-1 093 210
Reservering underhållsfond				277 000	-277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 107 098	2 107 098	
Årets resultat						-1 313 039
Vid årets slut	5 623 000	0	0	14 708 846	3 164 900	-1 313 039

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 334 802
Årets resultat	-1 313 039
Årets fondreservering enligt stadgarna	-277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 107 098
Summa	1 851 861
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	1 851 861

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 661 162	10 305 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 686	23 123
Summa		10 701 848	10 328 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 402 069	-5 921 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 011 587	-953 493
Personalkostnader	Not 6	-241 602	-220 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 176 958	-978 127
Summa rörelsekostnader		-10 832 215	-8 073 547
Rörelseresultat		-130 367	2 254 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	151 357	320 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 334 028	-1 482 318
Summa finansiella poster		-1 182 671	-1 161 567
Resultat efter finansiella poster		-1 313 039	1 093 210
Årets resultat		-1 313 039	1 093 210



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	77 293 184	77 222 846
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	530 020	306 236
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	288 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 111 954	77 529 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	632 000	632 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		632 000	632 000
Summa anläggningstillgångar		78 743 954	78 161 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	17 353	24 334
Övriga fordringar	Not 15	8 806	4 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	618 529	484 951
Summa kortfristiga fordringar		644 688	513 514
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 097 010	11 033 600
Summa kassa och bank		10 097 010	11 033 600
Summa omsättningstillgångar		10 741 698	11 547 114
Summa tillgångar		89 485 653	89 708 196



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 623 000	5 623 000
Fond för yttre underhåll	14 708 846	16 538 944
Summa bundet eget kapital	20 331 846	22 161 944
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 164 900	241 592
Årets resultat	-1 313 039	1 093 210
Summa fritt eget kapital	1 851 861	1 334 802
Summa eget kapital	22 183 707	23 496 746
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 341 485
Summa långfristiga skulder	32 341 485	38 401 517
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 764 651
Leverantörsskulder	Not 19	1 630 609
Skatteskulder	Not 20	37 394
Övriga skulder	Not 21	24 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 502 979
Summa kortfristiga skulder	34 960 461	27 809 933
Summa eget kapital och skulder	89 485 653	89 708 196



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-130 367	2 254 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 176 958	978 127
	2 046 590	3 232 904
Erhållen ränta	934	343 358
Erlagd ränta	-1 257 858	-1 510 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	789 666	2 065 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 248	21 855
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 614 325	-833 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 423 240	1 253 800
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (renovering samlingslokal kök, bastu, trapphus)	-2 170 592	941 297
Investeringar i inventarier (möbler, samlingslokal)	-300 488	0
Investeringar i pågående byggnation (renovering hiss)	-288 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 759 830	941 297
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-936 590	1 395 097
Likvida medel vid årets början	11 033 600	9 638 503
Likvida medel vid årets slut	10 097 010	11 033 600



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Övergång från K2 till K3

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från att tillämpa K2 (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) till att tillämpa K3 (BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1). Övergången innebär en ändring av redovisningsprinciperna. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen presenteras därför enligt tidigare tillämpat regelverk.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme och VA, fasad, fönster	Linjär	50
Fönster	Linjär	45
Tak, balkong, elledningar	Linjär	40
Entrépartier	Linjär	38
Hiss	Linjär	32
Dörrar	Linjär	25
Ventilation	Linjär	20
Inre ytskikt	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-20
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 179 664	8 826 756
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	95 808	94 320
Hyror, garage	23 424	23 232
Hyror, p-platser	307 200	307 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 024	-858
Bränsleavgifter, bostäder	961 596	961 596
Elavgifter	8 519	13 644
Övriga ersättningar	85 793	78 122
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-11
Summa nettoomsättning	10 661 162	10 305 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 575	23 123
Försäkringsersättningar	24 111	0
Summa övriga rörelseintäkter	40 686	23 123

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-2 107 098	-795 153
Reparationer	-548 769	-630 580
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-332 898	-314 200
Försäkringspremier	-164 645	-147 005
Kabel- och digital-TV	-386 437	-386 403
Återbäring från Riksbyggen	3 200	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 656	-15 445
Serviceavtal	-56 137	-63 275
Obligatoriska besiktningar	-65 297	0
Snö- och halkbekämpning	-302 876	-233 938
Förbrukningsinventarier	-145 085	-66 076
Vatten	-558 937	-541 917
Fastighetsel	-893 798	-953 159
Uppvärmning	-1 172 696	-1 110 895
Sophantering och återvinning	-412 841	-402 677
Förvaltningsarvode drift	-245 099	-262 016
Summa driftskostnader	-7 402 069	-5 921 539

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-823 785	-792 622
IT-kostnader	-19 134	-12 053
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 375
Övriga försäljningskostnader	-4 234	-5 155
Övriga förvaltningskostnader	-42 256	-27 993
Kreditupplysningar	-7 943	-10 962
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 574	-34 094
Representation	-700	-712
Kontorsmateriel	-6 673	-11 555
Medlems- och föreningsavgifter	-10 560	-10 560
Konsultarvoden	-12 500	-12 500
Bankkostnader	-6 810	-5 223
Övriga externa kostnader	-1 420	-690
Summa övriga externa kostnader	-1 011 587	-953 493

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-54 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-110 324	-108 021
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-24 000
Sociala kostnader	-57 278	-52 367
Summa personalkostnader	-241 602	-220 388

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 989 099	-811 676
Avskrivning Markanläggningar	-111 155	-111 155
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-28 674
Avskrivning maskiner och inventarier	-50 081	0
Avskrivning Installationer	-26 622	-26 622
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 176 958	-978 127

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	150 423	173 294
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	146 775
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	770	536
Övriga ränteintäkter	164	146
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	151 357	320 751

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 334 028	-1 482 318
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 334 028	-1 482 318

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	126 418 533	126 418 533
Mark	3 230 000	3 230 000
Tillkommande utgifter	2 629 436	2 629 436
Markanläggning	1 111 547	2 052 844
Markinventarier	128 545	128 545
	133 518 061	134 459 358

Omklassificering av anskaffningsvärden vid övergång till K3

Byggnader	2 468 006	0
Tillkommande utgifter	-2 629 436	0
Markinventarier	161 430	0
	0	0

Årets anskaffningar

Byggnader (renovering samlingslokal, kök, bastu, trapphus)	2 170 592	0
	2 170 592	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 688 653	134 459 358

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-54 185 635	-53 373 959
Tillkommande utgifter	-1 767 238	-1 738 564
Markanläggningar	-213 797	-102 642
Markinventarier	-128 545	-128 545
	-56 295 215	-55 343 710

**Omklassificering av ackumulerade avskrivningar vid övergång
till K3**

Byggnader	-1 605 808	0
Tillkommande utgifter	1 767 238	0
Markinventarier	-161 430	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 989 099	-811 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-28 674
Årets avskrivning markanläggningar	-111 155	-111 155
	-2 100 254	-951 505

Nedskrivningar

Markanläggningar, bidrag elbilsladdare	0	-941 297
	0	-941 297

Akkumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	77 293 184	77 222 846
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	73 276 589	72 232 898
Mark	3 230 000	3 230 000
Tillkommande utgifter	0	862 198
Markanläggningar	786 595	897 750
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	150 000 000	129 000 000
Lokaler	513 000	430 000
Småhus	19 920 000	19 920 000

Totalt taxeringsvärde

	170 433 000	149 350 000
<i>varav byggnader</i>	<i>131 034 000</i>	<i>114 964 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 399 000</i>	<i>34 386 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	555 634	555 634
Installationer	1 956 591	1 956 591
	2 512 225	2 512 225
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (möbler, samlingslokal)	300 488	0
	300 488	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 812 714	2 512 225

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-555 634	-555 634
Installationer	-1 650 356	-1 623 733
	-2 205 990	-2 179 367

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-50 081	0
Installationer	-26 622	-26 622
	-76 703	-26 622

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-605 715	-555 634
Installationer	-1 676 978	-1 650 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 282 693	-2 205 990
Restvärde enligt plan vid årets slut	530 020	306 236

Varav

Inventarier och verktyg	250 407	0
Installationer	279 613	306 236

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (renovering hiss)	288 750	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	288 750	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	632 000	632 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	632 000	632 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 353	24 334
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 353	24 334

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 393	4 229
Momsfordringar	4 413	0
Summa övriga fordringar	8 806	4 229

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	150 423	0
Förutbetalda försäkringspremier	175 417	164 645
Förutbetalt förvaltningsarvode	211 855	205 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 913	96 609
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 735	4 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 186	13 644
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	618 529	484 951

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	800
Bankmedel	7 976 012	10 346 359
Transaktionskonto	2 120 998	686 441
Summa kassa och bank	10 097 010	11 033 600

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	64 106 136	64 706 136
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 764 651	-26 304 619
Långfristig skuld vid årets slut	32 341 485	38 401 517

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	2,52%	2025-10-01	15 383 947,00	-14 783 947,00	600 000,00	0,00
NORDEA	2,37%	2026-07-01	0,00	14 983 947,00	200 000,00	14 783 947,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2027-03-30	5 600 000,00	0,00	0,00	5 600 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-12-01	10 920 672,00	0,00	0,00	10 920 672,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2028-06-30	15 820 813,00	0,00	0,00	15 820 813,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2026-01-30	16 980 704,00	0,00	0,00	16 980 704,00
Summa			64 706 136,00	200 000,00	800 000,00	64 106 136,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 14 783 947 kr samt Stadshypotek lån om 16 980 704 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	366 829	269 296
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 263 780	65 854
Summa leverantörsskulder	1 630 609	335 150

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	37 394	18 696
Summa skatteskulder	37 394	18 696

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	24 828	24 828
Skuld för moms	0	4 326
Summa övriga skulder	24 828	29 154

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	184 006	107 836
Upplupna driftskostnader	26 853	48 798
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	112 323	17 419
Upplupna elkostnader	95 845	89 708
Upplupna vattenavgifter	46 949	45 263
Upplupna värmekostnader	144 416	147 526
Upplupna kostnader för renhållning	18 135	20 391
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 536
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 680	31 454
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	846 773	607 383
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 502 979	1 122 314

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	85 288 700	85 288 700

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Ingela Lundberg

Digital signering, se bilaga

Hans-Peter Koskela

Digital signering, se bilaga

Mikael Rubin

Digital signering, se bilaga

Christine Jokijärvi

Digital signering, se bilaga

My Ekman

Digital signering, se bilaga

Mikael Sjöström

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Jim Hansson

Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Barbro Vestman

Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575823995

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Nornan
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-04-20 09:11:28 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2026-04-27 09:44:39 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Ingela Lundberg (IL)
ingela305@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA LUNDBERG"
Signerade 2026-04-20 11:22:24 CEST (+0200)

Christine Jokijärvi (CJ)
sekreterare.nornan@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINE JOKIJÄRVI"
Signerade 2026-04-22 13:49:59 CEST (+0200)

Hans-Peter Koskela (HK)
hpkoskela@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS-PETER KOSKELA"
Signerade 2026-04-22 10:57:51 CEST (+0200)

Mikael Rubin (MR)
mikaelrubin61@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL RUBIN"
Signerade 2026-04-21 15:50:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575823995

My Ekman (ME)
mikromyra@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY
EKMAN"
Signerade 2026-04-20 14:15:18 CEST (+0200)

Mikael Sjöström (MS)
mikael.sjostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Micael Sjöström"
Signerade 2026-04-20 10:02:26 CEST (+0200)

Barbro Vestman (BV)
barbro.vestman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO VESTMAN"
Signerade 2026-04-23 13:57:09 CEST (+0200)

Jim Hansson (JH)
jim.hansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim
Eddi Hansson"
Signerade 2026-04-27 09:44:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan, org.nr 716463-7543.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-24 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Jim Hansson
Auktoriserad revisor

Barbro Vestman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576486160

Dokument

1. RB, BRF Nornan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-27 09:03:55 CEST (+0200) av Ann

Ciciolla (AC)

Färdigställt 2026-04-27 09:38:50 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)

Riksbyggen

ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Barbro Vestman (BV)

barbro.vestman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO VESTMAN"

Signerade 2026-04-27 09:35:59 CEST (+0200)

Jim Hansson (JH)

jim.hansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim
Eddi Hansson"

Signerade 2026-04-27 09:38:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Anteckningar

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nornan i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

