

# Årsredovisning 2025

BF Norrbacka u.p.a.

702001-5439



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för BF Norrbacka u.p.a.

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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

Bostadsföreningen registrerades 1918-10-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-07-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smältan 12	1918	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 463 kvm 3 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 599 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jhimmy Liljekrantz	Ordförande
Hugo Olofsson	Styrelseledamot
Kajsa Ericson	Styrelseledamot
Rasmus Blomkvist	Styrelseledamot
Sofia Österberg	Styrelseledamot
Jenny Johanna Elisabeth Arnoldsdotter Hansen	Suppleant
Karin Birgitta Islander	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av minst två i styrelsen

## Revisorer

Eric Karlsson Internrevisor  
Erika Hed Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● Underhållsmålning av trapphus samt källargångar

## Planerade underhåll

**2025** ● Byte av armaturer till LED i samtliga utrymmen i källaren (Tomtebogatan och Norrbackgatan)  
Slipning och omlackning av entréportar och partier

**2026** ● Spolning av stammar  
Sotning av rökgångar

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smältan, med en andel på 13%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma innergårdar i kvarteret.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och styrelsen har fortsatt kostnadskontroll. 2025 justerades avgifterna med 4%. Styrelsen har bundit våra lån med olika löptider för att kunna ha bättre förutsägbarhet på en av föreningens största utgifter. Under året har föreningens stadgar justerats avseende delat ägande där förtydligande gjorts att minsta ägarandel är 10% och med max 3 ägare varav minst en ska vara stadigvarande boende i lägenheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 488 301	2 461 941	2 156 658	2 089 604
Resultat efter fin. poster	-493 360	-876 109	-750 856	-276 760
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	119 087 000	116 773 000	116 773 000	116 773 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	701	675	575	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	72	69	72
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 466	10 519	10 519	10 556
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 918	9 968	9 968	10 004
Sparande / kvm totalyta, kr	72	-94	-48	134
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	79	77	105
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	145	121	104
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	31	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	262	228	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	4,57	3,87	1,28
Räntekänslighet (%)	14,91	15,58	17,39	17,29

**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 el (totalt 138 359 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen har justerat 2025 samt 2026 årsavgifter om 4%. Förlusten hänvisas primärt till föreningens stora avskrivningskostnader då föreningen gjort stora åtgärder på fastigheten i närtid. I övrigt har styrelsen bundit föreningens lån på olika löptider för att lättare kunna budgetera för framtida år.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	438 672	-	-	438 672
Upplåtelseavgifter	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	72 386 000	-	-	72 386 000
Reservfond	5 000	-	-	5 000
Balanserat resultat	-69 687	-876 109	-	-945 796
Årets resultat	-876 109	876 109	-493 360	-493 360
<b>Eget kapital</b>	<b>72 033 876</b>	<b>0</b>	<b>-493 360</b>	<b>71 540 516</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-945 796
Årets resultat	-493 360
<b>Totalt</b>	<b>-1 439 155</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 439 155
	<b>-1 439 155</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 488 301	2 461 941
Övriga rörelseintäkter	3	30 539	11 794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 518 840</b>	<b>2 473 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 508 249	-1 374 699
Övriga externa kostnader	9	-248 198	-177 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-604 410	-625 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 360 857</b>	<b>-2 177 366</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>157 983</b>	<b>296 369</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 989	12 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-664 331	-1 185 088
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 342</b>	<b>-1 172 477</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-493 360</b>	<b>-876 109</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-493 360</b>	<b>-876 109</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	96 856 367	97 460 777
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 856 367</b>	<b>97 460 777</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>96 856 367</b>	<b>97 460 777</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		135 477	126 233
Övriga fordringar	14	1 159 612	1 267 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 216	92 023
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 387 305</b>	<b>1 485 455</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 387 305</b>	<b>1 485 455</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 243 672</b>	<b>98 946 233</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		588 672	588 672
Uppskrivningsfond		72 391 000	72 391 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 979 672</b>	<b>72 979 672</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-945 796	-69 687
Årets resultat		-493 360	-876 109
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 439 155</b>	<b>-945 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 540 516</b>	<b>72 033 876</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 750 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 750 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 027 500	25 907 500
Leverantörsskulder		82 338	108 034
Skatteskulder		21 583	6 675
Övriga kortfristiga skulder		6 513	7 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	815 222	882 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 953 156</b>	<b>26 912 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 243 672</b>	<b>98 946 233</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>157 983</b>	<b>296 369</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	604 410	625 296
	<b>762 393</b>	<b>921 665</b>
Erhållen ränta	4 051	12 611
Erlagd ränta	-742 656	-1 147 968
Erhållen utdelning	8 938	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>32 725</b>	<b>-213 693</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 517	73 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-876	80 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 332</b>	<b>-59 410</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	5 438
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>5 438</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-130 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-130 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-107 668</b>	<b>-53 972</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 260 947</b>	<b>1 314 919</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 153 280</b>	<b>1 260 947</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Norrbacka u.p.a. 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 bostadsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

#### 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	1,69 %
Yttertak	2,39 %
Fasader	1,72 %
Fönster	7,28 %
Dörrar & portar	6,07 %
Byggnad	6,07 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	3,18 %
Stamledningar VA	2,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	1 729 400	1 662 884
Årsavgifter, lokaler	115 188	115 189
Hysesintäkter, lokaler	88 680	87 304
Kabel-TV/Bredband	900	1 200
El	189 559	240 576
Värme	361 116	343 057
Övriga intäkter	3 458	11 731
<b>Summa</b>	<b>2 488 301</b>	<b>2 461 941</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-13
Försäkringsersättning	28 188	0
Övriga rörelseintäkter	2 354	11 807
<b>Summa</b>	<b>30 539</b>	<b>11 794</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 195	41 184
Städning	52 752	52 303
Besiktning och service	21 515	48 854
Trädgårdsarbete	6 980	5 709
Övrigt	0	28 619
Snöskottning	5 950	0
<b>Summa</b>	<b>131 392</b>	<b>176 669</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	762	3 644
Bostäder	0	3 074
Bostäder VVS	8 663	4 320
Tvättstuga	26 604	5 606
Trapphus/port/entr	671	30 013
Värme	8 375	10 674
El	7 238	0
Fönster	2 214	0
Försäkringsärende/vattenskada	28 188	0
<b>Summa</b>	<b>82 715</b>	<b>57 331</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	75 000	0
El	0	6 225
<b>Summa</b>	<b>75 000</b>	<b>6 225</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	231 673	205 544
Uppvärmning	435 262	376 070
Vatten	109 497	98 556
Sophämtning	131 217	106 009
<b>Summa</b>	<b>907 649</b>	<b>786 179</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 534	88 585
Självrisker	29 100	0
Bredband	37 352	37 352
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	40 250	130 813
Fastighetsskatt	106 382	89 670
<b>Summa</b>	<b>311 493</b>	<b>348 295</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 688	3 781
Övriga förvaltningskostnader	105 336	55 128
Revisionsarvoden	42 750	41 250
Ekonomisk förvaltning	78 424	77 212
<b>Summa</b>	<b>248 198</b>	<b>177 371</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	664 331	1 185 088
<b>Summa</b>	<b>664 331</b>	<b>1 185 088</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	101 874 694	101 874 694
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>101 874 694</b>	<b>101 874 694</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 413 917	-3 788 621
Årets avskrivning	-604 410	-625 296
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 018 327</b>	<b>-4 413 917</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>96 856 367</b>	<b>97 460 777</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 702 000</i>	<i>72 702 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 327 000	31 010 000
Taxeringsvärde mark	78 760 000	85 763 000
<b>Summa</b>	<b>119 087 000</b>	<b>116 773 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	50 989	50 989
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 989</b>	<b>50 989</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-50 989	-50 989
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-50 989</b>	<b>-50 989</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	5 438
Omfört till Byggnad	0	-5 438
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 332	6 252
Nabo Klientmedelskonto	750 080	740 719
Borgo	403 200	520 229
<b>Summa</b>	<b>1 159 612</b>	<b>1 267 199</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 469	5 554
Försäkringspremier	57 856	55 204
Bredband	9 454	9 338
Förvaltning	21 437	21 927
<b>Summa</b>	<b>92 216</b>	<b>92 023</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-10	2,74 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-03-24	2,28 %	6 877 500	6 947 500
Stadshypotek	2029-06-10	2,85 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,66 %	7 900 000	7 960 000
<b>Summa</b>			<b>25 777 500</b>	<b>25 907 500</b>
Varav kortfristig del			7 027 500	25 907 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 027 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 771	16 044
Städning	-0	-0
El	21 895	28 689
Uppvärmning	58 131	56 768
Utgiftsräntor	51 991	130 316
Vatten	18 294	16 440
Förutbetalda avgifter/hyror	646 140	634 040
<b>Summa</b>	<b>815 222</b>	<b>882 297</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

26 470 000

**2024-12-31**

26 470 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

---

Hugo Olofsson  
Styrelseledamot

---

Jhimmy Liljekrantz  
Ordförande

---

Kajsa Ericson  
Styrelseledamot

---

Rasmus Blomkvist  
Styrelseledamot

---

Sofia Österberg  
Styrelseledamot

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

---

Eric Karlsson  
Internrevisor

---

Erika Hed  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 12:51

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.03.2026 12:53

**DOCUMENT ID:**

BydN1\_rq-e

**ENVELOPE ID:**

B10EkdSqbl-BydN1\_rq-e

**DOCUMENT NAME:**

BF Norrbacka u.p.a., 702001-5439 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

a6fe4639435634050558565171c33c8df8eb8c4145a472  
addf6c21e199fd793d61952dc2e648cc2d1dd469537335  
fb346cf74f73e471858db354058edf7617c6

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
<b>1. JHIMMY LILJEKRANTZ</b> jhimmy.liljekrantz@hotmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>16.03.2026 13:15</b> 16.03.2026 13:15	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 195.42.215.17
<b>2. Rasmus Blomkvist</b> rasmus.blomkvist@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>16.03.2026 14:09</b> 16.03.2026 14:07	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 104.28.31.63
<b>3. HUGO OLOFSSON</b> hugo@kobol.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>16.03.2026 16:08</b> 16.03.2026 16:05	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 94.234.77.179
<b>4. KAJSA MARIA ERICSON</b> ericson.kajsa@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>17.03.2026 18:56</b> 17.03.2026 18:40	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 217.213.138.66
<b>5. Sofia Österberg</b> sofos646@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>18.03.2026 08:57</b> 18.03.2026 08:56	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 90.130.56.48
<b>6. Erika Larsdotter Hed</b> erika.hed@finnhammars.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>18.03.2026 12:45</b> 18.03.2026 12:43	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 62.20.43.114
<b>7. ERIC KARLSSON</b> erickarlsson@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>18.03.2026 12:51</b> 18.03.2026 12:50	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 90.129.99.234

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

## 📎 Attachments

No attachments 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

## 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **BF Norrbaka u.p.a**  
Org.nr. **702001-5439**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **BF Norrbaka u.p.a** för år 2025-01-01—2025-12-31.

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 för föreningen.

#### Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- utvärderar jag 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.

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

#### Den interna revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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

## Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Norrbaka u.p.a för år 2025-01-01—2025-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande 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 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/lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

Erika Hed  
Auktoriserad revisor

Eric Karlsson  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 14:19

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.03.2026 12:53

**DOCUMENT ID:**

Byt4kOS9Wg

**ENVELOPE ID:**

rkYVvk\_r9-x-Byt4kOS9Wg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BF Norrbacka u.p.a. 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

088ccc89434ffab18bfc21da138c54eac3ab60330ab3eb6  
bf278959f4fca1d5211b2a4e3c28eee130f3f81734bd92a  
424a18e067248781c83e43d3b8f4cd21c3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Larsdotter Hed erika.hed@finnhammars.se	Signed Authenticated	18.03.2026 12:45 18.03.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.43.114
2. ERIC KARLSSON erickarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2026 14:19 18.03.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.99.234

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

## Attachments

No attachments 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

## 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