

Bostadsrättsföreningen Norrbotten
Org nr 713600-0507

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Garton	Ordförande	2026/Avgått i samband med flytt
Christian Magdu	Ledamot	2026
Annabelle Rice	Ledamot	2027
Bente Ytterdahl	Ledamot	2027
Edward Bowler	Ledamot	2026/Avgått i samband med flytt
Claes Lindesvärd	Suppleant	2026
Lisa Södergren	Suppleant	2026

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2026-01-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Bente Ytterdahl	Ordförande	2027
Christian Magdu	Ledamot	2026
Annabelle Rice	Ledamot	2027
Lisa Södergren	Ledamot	2027
Claes Lindesvärd	Suppleant	2026
Bjarne Larsson Albér	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande möten efter stämmorna.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

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

Föreningsstämman reserverade 70 560 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning valdes Camilla Patek och Kerstin Öhrn.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Norrbotten 8 med adress Herserudsvägen 2, Lidingö. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i tre bostadsvåningsplan samt butiker och uthyrningslokaler i entré-, souterräng- och källarplan. Nybyggnadsår 1955.

Den totala boytan är 1 911 m² och lokalyta 553 m².

Totalt finns 24 lägenheter, 5 lokaler, 3 garage och 8 bilplatser.

23 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet, lokalerna och garagen uthyres.

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej

för lägenheterna. Var medlem försäkrar sin egen bostadsrättslägenhet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Svenska städgruppen AB gällande lokalvård och med Kraft Lidingö AB gällande fastighets- och trädgårdsskötsel. Föreningen har avtal med Telia för fiber och TV.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 29 114 038 kr under kommande 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4 % inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 179 152	2 055 229	1 916 680	1 773 094
Resultat efter finansiella poster	kr	325 274	-106 556	158 910	-27 480
Soliditet	%	1	neg	neg	neg
Likviditet	%	235	224	255	220
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	454	436	426	387
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	599	576	559	
Skuldsättning per kvm	kr	2 069	1 762	1 815	1 820
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 802	2 387	2 394	2 401
Energikostnad per kvm	kr	232	223	218	202
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,2	5,5	5,6	6,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,7	4,1	4,3	
Sparande per kvm	kr	227	74	124	96
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	50,78	51,76	53,43	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt. Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	88 400	0	380 000	-644 160	-106 556
Reservering till yttre fond			337 700	-337 700	
Ianspråktagande av yttre fond			-100 611	100 611	
Balansering av föregående års resultat				-106 556	106 556
Årets resultat					<u>325 274</u>
Belopp vid årets utgång	88 400	0	617 089	-987 805	325 274

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-987 804
Årets resultat	325 274
	<u>-662 530</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	582 281
I ny räkning balanseras	-1 244 811
	<u>-662 530</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	325 274
Dispositioner	-582 281
	<u>-257 007</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 199 370
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 179 152	2 055 229
Summa rörelseintäkter		2 179 152	2 055 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 240 667	-1 526 371
Periodiskt underhåll	5	0	-100 611
Övriga externa kostnader	6	-172 107	-121 490
Arvoden och personalkostnader	7	-89 957	-88 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 901	-191 296
Summa rörelsekostnader		-1 744 632	-2 028 187
Rörelseresultat		434 520	27 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 840	71 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 086	-204 914
Summa finansiella poster		-109 246	-133 598
Resultat efter finansiella poster		325 274	-106 556
Årets resultat		325 274	-106 556
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		325 274	-106 556
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	100 611
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-582 281	-337 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-257 007	343 645

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 009 428	3 274 987
Inventarier, verktyg och installationer	10	79 118	85 204
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 088 546</u>	<u>3 360 191</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 100	3 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 100</u>	<u>3 100</u>
Summa anläggningstillgångar		4 091 646	3 363 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	9 790	21 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 463	52 636
Klientmedel i SHB		1 729 583	1 276 104
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 792 836</u>	<u>1 350 289</u>
Summa omsättningstillgångar		1 792 836	1 350 289
Summa tillgångar		5 884 482	4 713 580

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

88 400

88 400

Fond för yttre underhåll

617 089

380 000

Summa bundet eget kapital

705 489

468 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-987 804

-644 159

Årets resultat

325 274

-106 556

Summa fritt eget kapital

-662 530

-750 715

Summa eget kapital

42 959

-282 315

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

1 300 000

1 300 000

Summa långfristiga skulder

1 300 000

1 300 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

3 872 603

3 105 883

Leverantörsskulder

67 363

61 455

Skatteskulder

4 637

5 784

Övriga skulder

14

160 557

76 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

436 363

445 912

Summa kortfristiga skulder

4 541 523

3 695 895

Summa eget kapital och skulder

5 884 482

4 713 580

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 434 520 27 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm
Avskrivningar 241 901 191 296

Erhållen ränta 14 340 27 916
Erhållna utdelningar 46 500 43 400
Erlagd ränta -170 086 -204 914

567 175 **84 740**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 10 932 -4 192
Ökning/minskning leverantörsskulder 5 908 -49 639
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 73 000 -20 643

Kassaflöde från den löpande verksamheten **657 015** **10 266**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -970 256 -274 469
Förvärv/försäljning av inventarier 0 -91 290

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-970 256** **-365 759**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 800 000 0
Amortering av skuld -33 280 -13 280

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **766 720** **-13 280**

Årets kassaflöde **453 479** **-368 773**

Likvida medel vid årets början **1 276 104** **1 644 877**

Likvida medel vid årets slut **1 729 583** **1 276 104**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,3 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, uträningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har hållit en extrastämma 2026-01-20 för val av ledamöter och suppleanter.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	837 408	805 284
Hyror lokaler	890 480	815 259
Hyror parkering	46 008	46 008
Hyror bostäder	76 872	73 224
Uppvärmningsavgifter	194 628	187 116
Hyror förråd	10 560	10 680
Övriga hyrestillägg	124 716	121 332
Övriga intäkter	8 080	5 926
Brutto	2 188 752	2 064 829
Hyresförluster vakanser bostäder	-9 600	-9 600
Summa nettoomsättning	<u>2 179 152</u>	<u>2 055 229</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för uppvärme debiteras medlemmarna utefter area.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	157 947	167 714
Reparationer, löpande underhåll	125 481	453 819
Elavgifter	79 762	70 021
Uppvärmning	427 729	427 361
Vatten och avlopp	72 545	59 476
Renhållning	107 515	114 005
Försäkringar	45 453	42 613
Kabel-TV / Internet	76 169	76 327
Övriga fastighetskostnader	35 646	4 068
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 420	110 966
Summa driftskostnader	<u>1 240 667</u>	<u>1 526 370</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Underhåll elbutik	0	100 611
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>100 611</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Revision	24 800	24 075
Föreningsmöten	14 919	14 648
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 978	62 813
Övriga förvaltningskostnader	28 181	13 674
Konsultarvoden (inspektion balkonger)	32 856	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 373	6 281
Summa övriga externa kostnader	<u>172 107</u>	<u>121 491</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	70 559	68 760
Sociala kostnader	19 398	19 659
Summa arvoden, personalkostnader	<u>89 957</u>	<u>88 419</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 898	27 364
Övriga ränteintäkter	442	552
Utdelning MBF	46 500	43 400
Summa finansiella intäkter	<u>60 840</u>	<u>71 316</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 297 813	8 023 343
Årets anskaffningar (markprojekt + laddstationer)	970 256	274 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 268 069	8 297 812
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 461 026	-5 275 816
Årets avskrivningar	-235 815	-185 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 696 841	-5 461 026
Utgående planenligt värde	<u>3 571 228</u>	<u>2 836 786</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	438 200	438 200
Utgående planenligt värde	438 200	438 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 009 428</u>	<u>3 274 986</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 008 000	22 888 000
Taxeringsvärde mark	26 998 000	30 595 000
	<u>51 006 000</u>	<u>53 483 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 000 000	46 200 000
Lokaler	7 006 000	7 283 000
	<u>51 006 000</u>	<u>53 483 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 327	72 037
Årets anskaffningar (Miljöbod)	0	91 290
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 327	163 327
Ingående ackumulerade avskrivningar	-78 123	-72 037
Årets avskrivningar	-6 086	-6 086
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 209	-78 123
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>79 118</u>	<u>85 204</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	9 790	21 549
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 790</u>	<u>21 549</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,75	Rörlig	1 923 900
Stadshypotek	2,75	Rörlig	1 165 383
Stadshypotek	3,17	2027-12-30	1 300 000
Stadshypotek	2,75	Rörlig	760 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 172 603
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-93 280
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 779 323
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 300 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 706 203

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 203 000	4 503 000
Summa ställda säkerheter	5 203 000	4 503 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	7 934	16 861
Skulder till MBF	2 352	0
Deponerade medel	150 271	60 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>160 557</u>	<u>76 861</u>

Årsredovisning färdigställdes 2026-04-28.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Christian Magdu

Annabelle Rice

Lisa Södergren

Bente Ytterdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

BENTE YTTERDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 12:38:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENTE YTTERDAHL

Bente Ytterdahl

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.65.2.239

CHRISTIAN MAGDU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 12:55:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN MAGDU

Christian Magdu

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

ANNABELLE RICE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 15:13:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNABELLE RICE

Annabelle Rice

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.72.187.117

LISA SÖDERGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 18:15:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisa Karolina Södergren

Lisa Södergren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.153.24

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 05:45:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.85



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrbotten, org.nr 713600-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrbotten 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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:

- 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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.



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 trygghande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 05:46:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.85