

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden

769636-0895

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 mars 2019.
Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Haninge Kolartorp 2:15, 2:99, 4:86, 4:95, 2:33, 2:97, 4:5, 2:20, 2:104 och 2:103.

Per den 31 december 2025 hade 15 lägenheter tillträtts. Vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen har 27 lägenheter tillträtts.

Under år 2025 har en (1) överlåtelse registrerats (föregående år: en (1)).

Föreningen äger och förvaltar samtliga aktier i Haninge Skender AB, org.nr. 559004-4813.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	567	469	253	298
Resultat efter finansiella poster	-669	-189	-92	-68
Soliditet %	67	68	72	70
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	365	322	188	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	72	8	44	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	0	0	0	
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	93	37	
Räntekänslighet %	0	0	0	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 961 250	6 045 000	-984 230	-188 648
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-188 648	188 648
Inbetalda insatser	4 120 000	450 000		
Årets resultat				-669 488
Belopp vid årets utgång	56 081 250	6 495 000	-1 172 878	-669 488

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 172 878
Årets resultat	-669 488
<i>Summa</i>	<i>-1 842 366</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 842 366
<i>Summa</i>	<i>-1 842 366</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	567 340	468 525
Summa rörelseintäkter		567 340	468 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-181 604	-113 306
Övriga externa kostnader	4	-211 245	-217 716
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 303	-324 132
Övriga rörelsekostnader		-3 772	0
Summa rörelsekostnader		-765 924	-655 154
Rörelseresultat		-198 584	-186 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 533	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 437	-2 019
Summa finansiella poster		-470 904	-2 019
Resultat efter finansiella poster		-669 488	-188 648
Resultat före skatt		-669 488	-188 648
Årets resultat		-669 488	-188 648

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	77 724 300	65 095 418
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	4 517 045
Summa materiella anläggningstillgångar		77 724 300	69 612 463
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		11 400 000	11 400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 400 000	11 400 000
Summa anläggningstillgångar		89 124 300	81 012 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 798	9 026
Övriga fordringar		1 656 304	1 670 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 807	41 875
Summa kortfristiga fordringar		1 738 909	1 720 971
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		251 302	1 227 701
Summa kassa och bank		251 302	1 227 701
Summa omsättningstillgångar		1 990 211	2 948 672
SUMMA TILLGÅNGAR		91 114 511	83 961 135

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	62 576 250	58 006 250
<i>Summa bundet eget kapital</i>	62 576 250	58 006 250
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 172 878	-984 230
Årets resultat	-669 488	-188 648
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-1 842 366	-1 172 878
Summa eget kapital	60 733 884	56 833 372
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	29 567 276	26 850 434
Summa långfristiga skulder	29 567 276	26 850 434
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	755 776	222 918
Aktuella skatteskulder	0	10 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 575	43 651
Summa kortfristiga skulder	813 351	277 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 114 511	83 961 135

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-198 584	-186 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	369 303	324 132
Erhållen ränta	37 533	0
Erlagd ränta	-508 437	-2 019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-300 185</i>	<i>135 484</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-17 938	802 671
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 247 136	7 926 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 565 259	8 865 077
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 481 140	-16 467 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 481 140	-16 467 045
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	4 570 000	8 495 000
Upptagna lån	9 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 070 000	8 495 000
Årets kassaflöde	-976 399	893 032
Likvida medel vid årets början	1 227 701	334 669
Likvida medel vid årets slut	251 302	1 227 701

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200 år	0,5
Rör, värme, ventilation	50 år	2,0
El	40 år	2,5
Fasad	50 år	2,0
Fönster	50 år	2,0
Yttertak	40 år	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	567 342	468 526
		567 342	468 526
Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Reparationer	0	34 838
	Vatten och avlopp	70 395	11 729
	Avfallshantering	3 272	3 673
	Fastighetsförsäkringar	45 948	41 875
	Fastighetsskatt	21 190	21 191
	El- och nätavgifter	40 798	0
		181 603	113 306
Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Programvaror	1 685	1 441
	Redovisningstjänster	79 556	113 885
	Konsultarvoden	121 500	96 439
	Bankkostnader	3 774	2 805
	Övriga externa kostnader	4 730	3 146
		211 245	217 716
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	66 363 239	33 997 390
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	8 481 140	32 365 849
	Utgående anskaffningsvärden	74 844 379	66 363 239
	Ingående avskrivningar	-1 267 821	-943 689
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-369 303	-324 132
	Utgående avskrivningar	-1 637 124	-1 267 821
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	4 517 045	0
	Utgående uppskrivningar	4 517 045	0
	Redovisat värde	77 724 300	65 095 418

UNDERSKRIFTER

Haninge

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Musa Sener
Styrelseordförande

Selim Samanci
Styrelseledamot

Ferhan Fahri Mustafa
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Majka Jung
Revisor