

Årsredovisning

Brf Notgränd Öjebyn
Org nr: 716415-8763

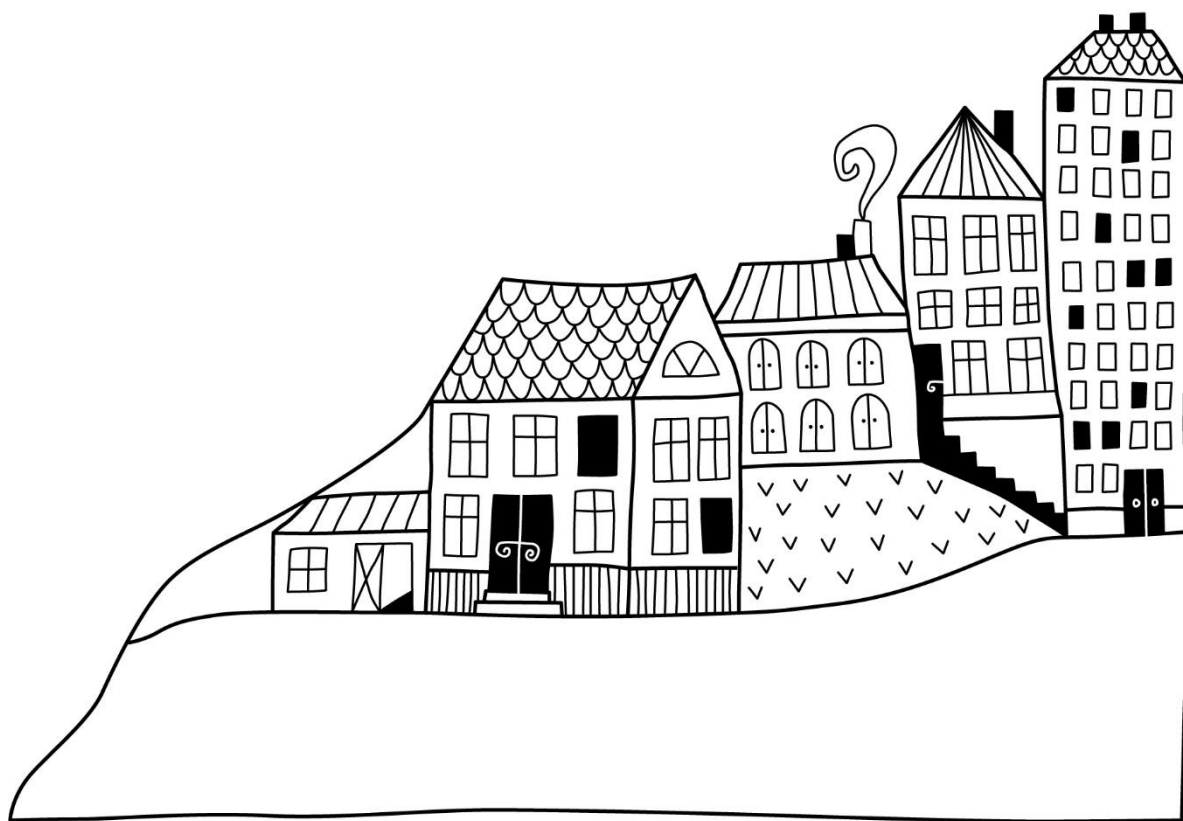
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Notgränd Öjebyn 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 har sitt säte i Piteå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-19.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 484% till 392%.

I resultatet ingår avskrivningar med 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 292 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Öjebyn 3:446 i Piteå kommun. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Notgränd 1-30 i Öjebyn. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i LF Norrbotten.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	9
4 rum och kök	10

Total bostadsarea 2 476 m²

Årets taxeringsvärde 18 393 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 393 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal med start 2025-06-01.

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 22 tkr och planerat underhåll för 2 323 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: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades under hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 199 tkr per år för de närmaste 30 åren. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 199 tkr.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning fasad	2 323 177

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carola Elimä	Ordförande	2027
Anna Karlsson	Ledamot	2026
Joel Edin	Ledamot	2026
Nadja Lundström Cabral	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Söderholm	Suppleant	2027
Karin Krupinski Bengtsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Regis Cabral	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Birgitha Nyström	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Leif Eriksson, sammankallande	2026	
Torbjörn Larsson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3. I övrigt 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 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 15% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 250	1 104	1 003	965	961
Resultat efter finansiella poster*	-2 592	-514	13	-907	30
Soliditet %*	1	19	21	21	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	97	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	503	446	405	389	388
Energikostnad kr/kvm*	9	11	12	12	6
Sparande kr/kvm*	13	110	135	138	110
Skuldsättning kr/kvm*	5 640	4 734	4 799	4 860	4 920
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 640	4 734	4 799	4 860	4 920
Räntekänslighet %*	11,2	10,6	11,8	12,5	12,7

* 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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. De boende har egna abonnemang för uppvärmning, vatten och el.

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:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 främst till följd av underhåll som genomförts under året. Det underhåll som har genomförts omfattar målning av fasad. Enligt den budget som styrelsen antagit för 2026 så ligger sparandenyckeltalet på 153kr/kvm. Föreningens underhållsplan visar ett sparandebehov på 358kr/kvm. Det innebär att föreningens sparande det kommande året inte uppnår underhållsplanens sparande. Styrelsen har för avsikt att successivt öka föreningens sparande så att det ligger i nivå med underhållsplanens krav på sparande. Enligt den femårsbudget som styrelsen beställt och antagit under året så ligger sparandet från år 2029 och framåt i nivå med underhållsplanens krav. Vilket innebär att föreningen framåt kommer att ligga på en intäkts- och kostnadsnivå som medför att de klarar av att spara för sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 380 996	1 311 100	555 372	-513 881
Disposition enl. årsstämmobeslut			-513 881	513 881
Reservering underhållsfond		199 000	-199 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 510 100	1 510 100	
Årets resultat				-2 591 997
Vid årets slut	1 380 996	0	1 352 591	-2 591 997

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	41 491
Årets resultat	-2 591 997
Årets fondreservering enligt stadgarna	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 510 100
Summa	-1 239 406

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 239 406

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 250 141	1 104 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	359	0
Summa		1 250 500	1 104 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 827 816	-869 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 984	-190 081
Personalkostnader	Not 6	-88 553	-97 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-300 431	-243 466
Summa rörelsekostnader		-3 463 785	-1 400 562
Rörelseresultat		-2 213 285	-296 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 344	23 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-385 056	-240 857
Summa finansiella poster		-378 712	-217 774
Resultat efter finansiella poster		-2 591 997	-513 881
Årets resultat		-2 591 997	-513 881

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 740 726	13 041 157
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 740 726	13 041 157
Summa anläggningstillgångar		12 740 726	13 041 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	18 473
Övriga fordringar		200	1 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 227	29 976
Summa kortfristiga fordringar		70 427	49 659
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 536 111	1 542 121
Summa kassa och bank		1 536 111	1 542 121
Summa omsättningstillgångar		1 606 538	1 591 780
Summa tillgångar		14 347 264	14 632 937



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 380 996	1 380 996
Fond för yttre underhåll	0	1 311 100
Summa bundet eget kapital	1 380 996	2 692 096
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 352 591	555 372
Årets resultat	-2 591 997	-513 881
Summa fritt eget kapital	-1 239 406	41 491
Summa eget kapital	141 590	2 733 587
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 420 495
Summa långfristiga skulder	11 420 495	11 570 495
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 545 000
Förskott från kunder	0	8 696
Leverantörsskulder	28 365	19 099
Skatteskulder	27 702	0
Övriga skulder	49 742	65 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 371	85 518
Summa kortfristiga skulder	2 785 180	328 855
Summa eget kapital och skulder	14 347 264	14 632 937

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 213 285	-296 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 431	243 466
	-1 912 854	-52 641
Erhållen ränta	6 344	23 083
Erlagd ränta	-384 546	-240 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 291 056	-270 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 768	-10 086
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	60 814	-127 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 251 010	-408 210
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-155 000	-162 500
Upptagna lån	2 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 245 000	-162 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-6 010	-570 710
Likvida medel vid årets början	1 542 121	2 112 831
Likvida medel vid årets slut	1 536 111	1 542 121
Kassa och Bank BR	1 536 111	1 542 121

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. Föreningen redovisar för första gången enligt K3.

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
Byggnad, elinstallationer	Komponent	50
Byggnad, entrépartier	Komponent	40
Byggnad, fasad	Komponent	48
Byggnad, fönster	Komponent	48
Byggnad, inre ytskikt	Komponent	20
Byggnad, stomme	Komponent	120
Byggnad, tak	Komponent	48
Byggnad, vatten och avlopp	Komponent	50
Byggnad, ventilation	Komponent	20
Byggnad, värme	Komponent	50
Byggnad, hyresgäst Anpassningar	Komponent	20
Inventarier och verktyg	Linjär	3-5

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	1 246 302	1 104 455
Hyror, övriga	3 250	0
Övriga ersättningar	588	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	1 250 141	1 104 455

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	359	0
Summa övriga rörelseintäkter	359	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-2 323 177	-542 114
Reparationer	-21 706	-3 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 384	-117 720
Försäkringspremier	-59 952	-58 101
Kabel- och digital-TV	-103 841	-112 408
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 676	0
Förbrukningsinventarier	-34 421	-2 723
Fordons- och maskinkostnader	-480	-2 861
Vatten	-7 594	-6 029
Fastighetsel	-15 187	-20 961
Sophantering och återvinning	-1 236	-1 842
Förvaltningsarvode drift	-108 162	-1 600
Summa driftskostnader	-2 827 816	-869 534

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 557	-115 125
Hyra inventarier & verktyg	-10 791	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 982	0
Kreditupplysningar	-1 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 940	0
Kontorsmateriel	0	-1 150
Konsultarvoden	0	-69 575
Bankkostnader	-5 996	-2 250
Övriga externa kostnader	-24 844	-1 981
Summa övriga externa kostnader	-246 984	-190 081

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-23 885
Styrelsearvoden	-31 789	-52 500
Sammanträdesarvoden	-20 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 762	0
Övriga personalkostnader	-1 500	0
Sociala kostnader	-19 502	-21 096
Summa personalkostnader	-88 553	-97 481

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-300 431	-198 841
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-44 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-300 431	-243 466

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 328	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	22 843
Övriga ränteintäkter	16	240
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 344	23 083

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-381 407	-239 519
Övriga räntekostnader	-49	-1 338
Övriga finansiella kostnader	-3 600	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-385 056	-240 857



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 266 444	22 266 444
Mark	235 000	235 000
Anslutningsavgifter	116 000	116 000
Tillkommande utgifter	892 510	892 510
	23 509 954	23 509 954
Årets anskaffningar		
Omklassificering Byggnader	892 510	0
Omklassificering Tillkommande utgifter	-892 510	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 509 954	23 509 954
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 579 202	-9 380 361
Anslutningsavgifter	-116 000	-116 000
Tillkommande utgifter	-773 595	-728 969
	-10 468 797	-10 225 330
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-300 431	-198 841
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-44 625
Omklassificering Byggnader	-733 595	0
Omklassificering Tillkommande utgifter	733 595	0
	-300 431	-243 466
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 769 228	-10 468 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 740 726	13 041 157
Varav		
Byggnader	12 505 726	12 687 242
Mark	235 000	235 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	0	118 915
Taxeringsvärden		
Småhus	18 393 000	18 393 000
Totalt taxeringsvärde	18 393 000	18 393 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 376 000</i>	<i>13 376 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 017 000</i>	<i>5 017 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	56 075	56 075
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 075	56 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-56 075	-56 075
	-56 075	-56 075
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-56 075	-56 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 075	-56 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 965 495	11 720 495
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-170 000	-150 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 375 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 420 495	11 720 495

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	2,91%	2026-04-23	0,00	2 400 000,00	5 000,00	2 395 000,00
SPARBANKEN	3,12%	2028-05-27	2 917 895,00	0,00	100 000,00	2 817 895,00
SPARBANKEN	3,12%	2028-05-27	8 802 600,00	0,00	50 000,00	8 752 600,00
Summa			11 720 495,00	2 400 000,00	155 000,00	13 965 495,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 170 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbankens lån om 2 395 000 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 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 026 000	21 250 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 15 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carola Elimä,

Nadja Lundström Cabral,

Joel Edin,

Anna Karlsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Birgitha Nyström
Förtroendevald revisor



Brf Notgränd Öjebyn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Notgränd Öjebyn 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Notgränd Öjebyn

Org.nr 716415-8763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Notgränd Öjebyn för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-01-26 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 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. De 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 ISA för LCE och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 för LCE 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:

- 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.
- 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 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.
- 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 Bostadsrättsförening Notgränd Öjebyn för räkenskapsåret 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 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 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 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.



Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Birgitha Nyström
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575558891

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Notgränd inkl RB för sign
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-04-16 11:11:42 CEST (+0200) av Karin
Jonsson (KJ)
Färdigställt 2026-04-27 15:49:57 CEST (+0200)

Initierare

Karin Jonsson (KJ)
Riksbyggen
karin.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Carola Elimä (CE)
Personnummer 7407198964
carola.elima@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann
Carola Elimä"
Signerade 2026-04-20 10:50:40 CEST (+0200)

Nadja Lundström Cabral (NLC)
Personnummer 198103231463
lundstrom_nadja@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NADJA LUNDSTRÖM CABRAL"
Signerade 2026-04-16 11:13:15 CEST (+0200)

Joel Edin (JE)
Personnummer 198508268953
joel.edin85@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL
EDIN"
Signerade 2026-04-17 10:12:56 CEST (+0200)

Anna Karlsson (AK)
Personnummer 196906289001
ringgatanpitea@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KRISTINA KARLSSON"
Signerade 2026-04-22 15:55:04 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575558891

Birgitha Nyström (BN)
Personnummer 196302018921
mamagittan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA NYSTRÖM"
Signerade 2026-04-23 15:25:08 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)
Personnummer 198906178580
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mimmi Josefin Lindgren"
Signerade 2026-04-27 15:49:57 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>

