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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-06-29. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Haninge 2026-06-29

Musa Sener

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, 2:103 och 2:104.
Föreningen är civilrättslig ägare till fastigheterna Haninge Kolartorp 4:5, och 2:20.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

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.

Under 2026 kommer föreningen att söka föreningslån för att slutfinansiera projektet.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	552	469	253	298
Resultat efter finansiella poster	-684	-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
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-188 648	188 648
Inbetalda insatser	4 120 000	450 000		
Årets resultat				-684 488
Belopp vid årets utgång	**56 081 250**	**6 495 000**	**-1 172 878**	**-684 488**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 172 878
Årets resultat	-684 488
Summa	*-1 857 366*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-1 857 366
Summa	*-1 857 366*

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	552 340	468 525
Summa rörelseintäkter		**552 340**	**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		***-213 584***	***-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		***-684 488***	***-188 648***
Resultat före skatt		***-684 488***	***-188 648***
Årets resultat		***-684 488***	***-188 648***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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*
Finansiella anläggningstillgångar			
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			
Kortfristiga fordringar			
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*
Kassa och bank			
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		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	62 576 250	58 006 250
Summa bundet eget kapital	*62 576 250*	*58 006 250*
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 172 878	-984 230
Årets resultat	-684 488	-188 648
Summa fritt eget kapital	*-1 857 366*	*-1 172 878*
Summa eget kapital	**60 718 884**	**56 833 372**
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	29 582 276	26 850 434
Summa långfristiga skulder	**29 582 276**	**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	-213 584	-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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*-315 185*	*135 484*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-17 938	802 671
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	-6 232 136	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	552 342	468 526
	552 342	**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
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	8 481 140	32 365 849
Utgående anskaffningsvärden	74 844 379	66 363 239
Ingående avskrivningar	-1 267 821	-943 689
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-369 303	-324 132
Utgående avskrivningar	-1 637 124	-1 267 821
Förändringar av uppskrivningar		
Omklassificeringar m.m.	4 517 045	0
Utgående uppskrivningar	4 517 045	0
Redovisat värde	**77 724 300**	**65 095 418**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-06-11

UNDERSKRIFTER

Haninge

Musa Sener
Styrelseordförande
2026-06-11

Selim Samanci
Styrelseledamot
2026-06-11

Ferhan Fahri Mustafa
Styrelseledamot
2026-06-11

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-12

Majka Jung
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden
Org.nr 769636-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2026-06-12

Majka Jung