Bostadsrättsföreningen Norrbacka Äng

Org.nr: 769629-4276

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21



Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

ORDLISTA

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning
När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning
En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse
Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond
Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats
Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott
Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning
En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet
Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond
Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter
Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader
Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse
Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift
En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal
Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift
Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma
Föreningens högsta beslutande organ.

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka Äng, 769629-4276, med säte i Sigtuna kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Norrbacka 1:49 i Sigtuna kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adress är Odensalavägen 4.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa via Arreglo.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetsdata

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	11	362
2 rok	19	945
Summa	**30**	**1 307**

Fastighetens adress:
Odensalavägen 4

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		vald till och med stämman
Ordförande	Ros-Marie Kokkonen	år 2027
Ledamot	Mikhail Shvinkov	år 2027
Ledamot	Natalia Ahonen	år 2026
Ledamot	Johan Ljung	år 2026
Suppleant	Kristijan Turk	år 2026
Suppleant	Jonna Nyberg	år 2026

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

Valberedning
Valberedningen har bestått av Johan Ljung och Ola Hamberg.

Revisorer

Förtroendevald revisor	William Lindström
	Kungsbron Borevision AB

Förvaltning och väsentliga avtal

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Total Förvaltning	Renew Service AB
Fastighetsstädning	Renew Service AB
Vinterskötsel	Renew Service AB
El	Vattenfall AB / Cheap Energy AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissbesiktning	KIWA Sweden AB
Hiss serviceavtal	Stockholms Hiss-Service AB
Kabel TV	Telia
Nyckelhantering	Certego
Sophämtning	Stena Fastigheter
Vatten och avlopp	Stena Fastigheter
Hemsida	One.com

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. 6 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsemöten
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande, samt flertalet arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Upplåtelser och överlåtelser
Under året har 1 stycken överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Medlemmar
Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 36 medlemmar.
Antalet medlemmar vid årets slut var 36.

Tillkommande medlemmar: 2 personer
Avgående medlemmar: 2 personer

Avgifter och hyror
Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 5%, från den 1 januari 2025.

Pågående andrahandsuthyrningar
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 6 st

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Styrelsens ord

Styrelsen har under året bedrivit ett aktivt och strukturerat arbete med fokus på föreningens långsiktiga utveckling. Arbetet har präglats av regelbundna styrelsemöten, uppföljning av ekonomi och drift samt hantering av löpande förvaltningsfrågor.

Ett särskilt fokus har legat på att säkerställa en effektiv förvaltning genom tydliga processer, god intern kontroll och kontinuerlig dialog med föreningens leverantörer och förvaltare.
Styrelsen har även arbetat proaktivt med att identifiera förbättringsområden, både avseende kostnadseffektiviseringar och kvalitet i fastighetens drift och underhåll.

Stabil ekonomi och stark finansiell ställning
Föreningen står ekonomiskt stabil med en god soliditet trots den höga belåningsgraden. De åtgärder som har vidtagits för att påverka föreningens belåningsgrad är att öka amorteringstakten från 0,5% till 1%. Detta skapar handlingsutrymme inför framtida investeringar och bidrar till en långsiktigt hållbar ekonomi.

Resultat och planerat underhåll
Årets resultat påverkas, likt tidigare år, i stor utsträckning av planerade avsättningar enligt underhållsplan samt avskrivningar.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och revideras löpande genom årliga statusbesiktningar. Detta ger god framförhållning och möjliggör välgrundade beslut kring framtida åtgärder.

Effektiv drift och kostnadskontroll
Under året har styrelsen fortsatt att arbeta med kostnadskontroll och effektiviseringar i driften, samtidigt som vi värnar om kvalitet och funktion i våra gemensamma utrymmen och system.

Avgiftsutveckling och balans
Avgiftsnivåerna ses över årligen och anpassas efter föreningens behov och omvärldsfaktorer. Målsättningen är att skapa en balanserad utveckling som säkerställer både god ekonomi och rimliga boendekostnader.

Styrelsen vill rikta ett tack till föreningens medlemmar för visat engagemang och ansvarstagande under året. Tillsammans bidrar vi till en trivsam och välskött boendemiljö.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla föreningen med samma långsiktiga perspektiv och omtanke om både fastighet och medlemmar.

Styrelsen för Brf Norrbacka Äng

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2025	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Historiskt genomfört underhåll

År	Åtgärd
2024	Taksäkerhetsbesiktning
2024	Kontroll av Radon
2023	Stamspolning
2023	Lagning av hål i taket på fastigheten
2023	Inoljning loftgångar på samtliga plan
2022	OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll)
2022	Upprättat Underhållsplan
2022	Filterbyten
2021	Lagning markplattor

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om - 621 tkr. Den störst påverkande faktorn till det negativa resultatet är fastighetens avskrivningar samt räntekostnader, för övrigt har föreningen ett väl balanserat kassaflöde.

För 2026 höjs avgifterna med 3%.

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.
Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioritetsordningar kan komma att ändras på grund av oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2026	Reparation av ventilationshuv
2026	Tvätt av takplåt, baserad på 600 m2
2026	Montering av 3 st takstegar
2026	Tvätt av putsfasad från alger
2027	OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll)

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 542	1 468	1 239	1 017
Årets resultat	- 565	- 602	- 1 347	- 1 046
Skuldsättning kr/kvm total yta	10 472	10 535	10 581	10 635
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 472	10 535	10 581	10 635
Snittränta, %	3.4	3	4	2
Räntekänslighet	8.9	9.4	11.0	14.0
Soliditet, %	70	70	70	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 179	1 123	933	777
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	98	95	99
Energikostnad kr/kvm total yta	195	246	357	227
Sparande kr/kvm total yta	278	250	-131	-42

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är till stor del hänförligt till planerade kostnader samt avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet.

Inför 2026 har avgiften justerats i syfte att stärka föreningens ekonomiska ställning.

Parallellt arbetar föreningen aktivt med kostnadskontroll och effektivisering av utgifter för att successivt bygga upp en starkare kassa inför framtida underhålls- och investeringsbehov.
Föreningen har även fortsatt fokus på att amortera sina lån i en god takt, vilket bidrar till en långsiktigt stabil ekonomi.

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Skuldsättning (Bostadsyta)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekänslighet (Bostadsyta)
Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Snittränta, %
Genomsnittlig ränta på bolagets skulder till kreditinstitut per balansdagen, viktad efter respektive låns storlek.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)
Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)
Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)
Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)
Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 360 000	310 100	467 072	- 8 945 572	- 601 530
Disposition enligt föreningsstämma				-601 530	601 530
Avsättning till underhållsfond			50 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			0		
Balanseras i ny räkning				- 50 000	
Årets resultat					- 564 995
Vid årets slut	**41 360 000**	**310 100**	**517 072**	**- 9 597 102**	**- 564 995**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 597 102
Årets resultat före fondförändring	- 564 995
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 187 000
Ianspråktagande av underhållsfond	20 625
Summa över/underskott	**- 10 328 472**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 10 328 472
Totalt	**- 10 328 472**

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråkstagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Yttre underhållsfond

Den yttre underhållsfonden är en bokföringsmässig reserv för framtida större underhåll av fastigheten, såsom tak, fasad eller stammar, och byggs upp genom årliga avsättningar enligt stadgar och underhållsplan. Fonden är inte ett separat bankkonto utan visar hur stor del av föreningens eget kapital som är avsatt för framtida underhåll.

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

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 541 802	1 468 009
Övriga rörelseintäkter	*3*	71 362	31 028
Summa rörelseintäkter		**1 613 164**	**1 499 037**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	*4*	-568 653	-605 796
Planerat underhåll	*5*	-20 625	0
Fastighetsskatt		-1 230	-1 280
Övriga externa kostnader	*6*	-197 982	-205 851
Styrelsearvoden	*7*	-25 689	-25 189
Avskrivning av anläggningstillgångar	*8*	-928 646	-928 647
Summa rörelsekostnader		**-1 742 825**	**-1 766 763**
RÖRELSERESULTAT		**-129 661**	**-267 726**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8	6
Räntekostnader	*9*	-435 342	-333 810
Summa finansiella poster		**-435 334**	**-333 804**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-564 995**	**-601 530**
ÅRETS RESULTAT		**-564 995**	**-601 530**

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	45 243 875	46 172 521
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 243 875**	**46 172 521**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**45 243 875**	**46 172 521**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 346	33 863
Övriga fordringar		743	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	24 525	43 966
Summa kortfristiga fordringar		**42 614**	**77 885**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	761 006	450 653
Summa kassa och bank		**761 006**	**450 653**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**803 620**	**528 538**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 047 495**	**46 701 059**

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 360 000	41 360 000
Upplåtelseavgifter		310 100	310 100
Underhållsfond		517 072	467 072
Summa bundet eget kapital		**42 187 172**	**42 137 172**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 597 102	-8 945 572
Årets resultat		-564 995	-601 530
Summa fritt eget kapital		**-10 162 097**	**-9 547 102**
SUMMA EGET KAPITAL		**32 025 075**	**32 590 070**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*13 , 14*	3 488 550	6 931 201
Summa långfristiga skulder		**3 488 550**	**6 931 201**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**3 488 550**	**6 931 201**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	10 197 947	6 837 595
Leverantörsskulder		47 382	40 744
Skatteskulder		1 230	1 280
Övriga skulder		3 375	11 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	283 936	288 841
Summa kortfristiga skulder		**10 533 870**	**7 179 788**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**10 533 870**	**7 179 788**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 047 495**	**46 701 059**

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-129 661	-267 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		928 646	928 647
Summa		**798 985**	**660 921**
Erhållen ränta		8	6
Erlagd ränta		-435 342	-333 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**363 651**	**327 117**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		35 271	-24 383
Ökning av rörelseskulder		-6 270	-173 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**392 652**	**129 373**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av fastighetslån		-82 299	-60 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-82 299**	**-60 096**
Årets kassaflöde		**310 353**	**69 277**
Likvida medel vid årets början		**450 654**	**381 375**
Likvida medel vid årets slut		**761 006**	**450 654**

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen visar hur föreningens likvida medel har förändrats under året och ger en kompletterande bild till resultat- och balansräkningen. Det löpande kassaflödet från den operativa verksamheten är stabilt och täcker föreningens löpande driftkostnader, vilket visar att den dagliga verksamheten är ekonomiskt hållbar.

Årets kassaflöde har påverkats av genomförda investeringar och underhållsåtgärder i fastigheten, vilka är i linje med föreningens långsiktiga underhållsplan. Dessa åtgärder innebär tillfälliga utflöden av likvida medel men stärker fastighetens värde och funktion över tid.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten speglar föreningens amorteringar och eventuella förändringar i lånestrukturen.

Styrelsen bedömer att föreningens likviditet är tillfredsställande och att det finns god förmåga att möta framtida betalningsåtaganden. Sammantaget visar kassaflödesanalysen att föreningen har en god kontroll över sina betalningsströmmar och en ekonomi som möjliggör både löpande drift och planerade investeringar.

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd m om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Linjär avskrivning tillämpas.

Anläggningstillgång	*Anta år*
Värme/Sanitet	50
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	100
El stammar	40
Inre ytor och vitvaror	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss	25
Restpost	50

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 541 412	1 468 009
Hyresintäkter förråd	390	0
Totalt nettoomsättning	**1 541 802**	**1 468 009**

Kommentar till årsavgiften

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, sophämtning och kabel-tv.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	58 525	21 240
Övriga intäkter	12 837	9 788
Totalt övriga rörelseintäkter	**71 362**	**31 028**

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	94 326	100 359
Vatten och avlopp	94 680	127 830
Sophämtning	140 600	130 621
Fastighetsstäd	25 812	24 696
Kabel-TV	3 600	3 600
Fastighetsförsäkring	23 877	21 115
Reparationer	71 379	44 103
Fastighetsel	65 861	93 598
Övrig funktionell anläggningsservice	6 068	20 861
Brandskydd	2 265	0
Snöröjning/sandning	40 184	39 014
Totalt driftskostnader	**568 653**	**605 796**

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll installationer	20 625	0
Totalt planerat underhåll	**20 625**	**0**

Not 6. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	900	800
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
Ekonomisk och teknisk förvaltning	153 528	147 891
Revisionsarvode	24 625	23 125
Tele och post	5 520	2 381
Tele- och datakommunikation	0	3 433
Konsultarvode	0	8 625
Bankkostnader	3 038	3 200
Övriga administrativa kostnader	5 301	11 327
Totalt övriga externa kostnader	**197 982**	**205 851**

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Not 7. Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	20 000	20 000
Sociala kostnader	5 689	5 189
Totalt styrelsearvoden	**25 689**	**25 189**

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	928 646	928 647
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**928 646**	**928 647**

Not 9. Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	435 226	333 709
Räntekostnader skattekonto	41	51
Övriga finansiella kostnader	75	50
Totalt räntekostnader	**435 342**	**333 810**

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	45 704 952	45 704 952
Mark	10 092 148	10 092 148
Utgående anskaffningsvärden	**55 797 100**	**55 797 100**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 624 579	- 8 695 932
Omklassificeringar	-928 646	-928 647
Utgående avskrivningar	**-10 553 225**	**-9 624 579**
Utgående redovisat värde	**45 243 875**	**46 172 521**
Varav		
Byggnader	35 151 727	36 080 373
Mark	10 092 148	10 092 148
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	26 123 000	26 128 000
Taxeringsvärde mark	4 248 000	5 400 000
	30 371 000	**31 528 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	123 000	128 000
Mark Bostäder	4 248 000	5 400 000
	30 371 000	**31 528 000**

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Fastighetsförsäkring	1 996	25 874
Förutbetald Vattenavgift	7 812	7 813
Förutbetald Sophämtning	5 209	5 209
Förutbetald Bostadsrätterna	4 570	5 070
Förutbetald Serviceavtal Hiss	4 938	0
Summa	**24 525**	**43 966**

Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	761 006	450 654
Summa	**761 006**	**450 654**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering kr/år	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2025-05-09	1,19 %		0	3 459 905
SBAB	2025-08-19	3,74 %		0	3 471 296
SBAB	2026-07-09	3,68 %	-35 944	3 288 726	3 315 684
SBAB	2027-04-16	3,33 %	-19 224	3 507 774	3 521 911
SBAB	2026-05-11	3,07 %	-23 940	3 441 945	0
SBAB	2026-08-19	3,15 %	-24 424	3 448 052	0
Summa skulder till kreditinstitut			**-103 532**	**13 686 497**	**13 768 796**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-10 197 947	-6 837 595
				3 488 550	**6 931 201**

Kommentar till lån

Föreningen har genomfört totalt 3 st omförhandlingar. Vid omförhandlingar tar föreningen in offerter från 5 stora aktörer inom finansiering och säkerställer att de får bästa möjliga ränta på bindningstider som önskas i föreningens låneportfölj.

Kommentar till Amortering kr/år

Under verksamhetsår 2025 har föreningen amorterat 82 299 kr. Föreningens ambition är att under 2026, när lånet med den lägsta räntan förfaller till omförhandling, att höja amorteringstakten med ytterligare 75 000 kr. Detta då man ser en tydlig stabilitet i föreningens kassa att möta den amorteringstakt som anses som en sund nivå för både nutida medlemmar och framtida.

Not 14. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Datapantbrev i fastigheten SBAB	14 377 000	14 377 000
Summa:	**14 377 000**	**14 377 000**

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen Styrelsearvode samt sociala avgifter	-25 000	-25 000
Upplupen Revisionsarvode	-10 000	-10 000
Upplupen El	-7 018	-8 110
Upplupen Värme	-11 414	-12 637
Upplupen Vatten	-35 000	-34 074
Upplupen Sophämtning	-60 000	-66 619
Upplupen Övrigt	0	-502
Förutbetalda Hyror- & Avgifter	-135 504	-131 880
Summa	**-283 936**	**-288 822**

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Underskrifter

Sigtuna kommun enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-15

Ros-Marie Kokkonen
Ordförande

Mikhail Shvinkov
Ledamot

Natalia Ahonen
Ledamot

Johan Ljung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Förtroendevald revisor

Assently: fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2026

Brf Norrbacka Äng - ÅR 2025.pdf
(397471 byte)
SHA-512: 3e2b415d97967ed432d2238413664a5c16dda
29baa4ffc29b959c7f4e904c9c2652712d205363285900
b1b69a5e16aa9c4865624dc8734328e7c1c8b3e840d89

Underskrifter

2026-04-01 12:04:25 (CET)

Ulla Ros-Marie Kokkonen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 15:39:10 (CET)

Mikhail Shvirkov

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 08:00:16 (CET)

Natalia Ahonen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 20:09:01 (CET)

Johan Ljung

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 14:51:47 (CET)

William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
fa6dca900343be770f868dd54476fe8c042d3bffcc4a04f6e7ecc93d8473ecbc472509eef4dfeafb920d540275d0c026f0647fff957ae300b7658c830df9a770

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrbacka Äng

Org.nr 769629-4276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrbacka Äng för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Norrbacka Ängs 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag 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. 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 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

Mina 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 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Assently: 73bc078844011be0a33293c4b4173ef441f672760b91cc02719bdd0ebbf03c3afd04c8a587d922e730c0e2a5d484e14ed43e827118026e21ded0ce036ceb7ce9

Kungsbron BOREVISION

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrbacka Äng för år 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 mitt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Assently: 73bc078844011be0a33293c4b4173ef441f672760b91cc02719bdd0ebbf03c3afd04c8a587d922e730c0e2a5d484e14ed43e827118026e21ded0ce036ceb7ce9

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2026

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Norrbacka Äng 2025-12-31.pdf
(64856 byte)
SHA-512: 2ada65d4fcb4d1e3ec6f7feb3c5936f185532
7d40fd941c723106b9ebaa067ea382c08ae72d87675969
c65490255729f3e72c93da9821d216f0eabe3e7062bc0

Underskrifter

2026-04-16 14:50:12 (CET)

William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
73bc078844011be0a33293c4b4173ef441f672760b91cc02719bdd0ebbf03c3afd04c8a587d922e730c0e2a5d484e14ed43e827118026e21ded0ce036ceb7ce9

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.