Årsredovisning

för

Brf Norrbacka

789200-0402

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Norrbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 byggnad, lägenhetsfördelning och mark
Föreningens fastighet, Norrliden 2, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1958-03-22. Fastigheten är belägen på Baldersvägen 50-60 och Kungsvägen 13 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 115 lägenheter. På fastigheten finns 116 förhyrda parkeringsplatser, varav 12 med laddstation för elbil. Föreningen har dessutom 16 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:
5 stycken 1 rum och kokskåp
10 stycken 1 rum och kokvrå
19 stycken 2 rum och kök
41 stycken 3 rum och kök
24 stycken 4 rum och kök
14 stycken 5 rum och kök
2 stycken 6 rum och kök

Total bostadsyta: 8 611 m2

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren. Föreningen har dessutom tecknat ett fågelskyddsavtal med Nomor som löper på med 1 år i taget.

Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsjour har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Ordinarie fastighetsskötsel och städning har utförts av föreningens anställde fastighetsskötare Thomas Mattsson fram tills juli månad. Fastighetsskötsel och städning har efter det skötts av ML Bygg & Fastighetsservice AB.

Fastighetens tekniska status
Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 7 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Renovering hissar Baldersvägen 52 och 54	2025-
Inkoppling värmepumpar	2024
Installation av laddstationer för elbil	2023-2024
Installation av frånluftsåtervinning på Baldersv. 50 och Kungsv. 13.	2022-
Justering av värmesystem	2021
Relining av avloppsledningar i bottenplatta och takavlopp Baldersv. 50 och Kungsv. 13	2020-
Byte av ledningar för kall- och varmmvatten och varmvattencirkulation, samt relining av kvarstående avloppsstammar efter tidigare stambyte Baldersv. 52-60	2020-
Installation solceller	2019
Dränering, byte dagvattenbrunnar Kungsv. 13	2018
Ny återvinningsstation	2017
Ny belysning källarplan	2017
Renovering bastu, ny relaxavdelning	2016
Nya entrédörrar Kungsv. 13, Baldersv. 50	2014
Nya motorvärmarplatser	2013
Ombyggnad ventilation	2011-2013
Byte tak	2010
Byte lägenhetsdörrar	2008
Installation av gemensamhetsel	2006
Installation nya hissar långhuset	2005
Modernisering av hissar höghuset	2005
Ny tvättstuga	2002
Installation bredband	2001
Byte av fönster steg 2	1999
Byte badrumsstammar, delar av köksstammar som ligger bredvid badrum & renovering badrum	1996
Byte av fönster steg 1	1993
Nya balkonger	1991

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Renovering av hissarna på Baldersvägen 52-60. Totalt 1 492 877 kr upparbetat 2025.
Avgiften höjdes med 4 % från och med januari 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Hissrenoveringen fortgår det nya räkenskapsåret.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 stycken och vid räkenskapsårets slut var antalet 172 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning
Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Alman	Ledamot, ordförande
	Kenneth Ritola	Ledamot, vice ordförande
	Bo Granlund	Ledamot, sekreterare
	Lena Dahlström	Ledamot
	Göran Kramer	Ledamot
Suppleant	Monica Rydell	
	Maria Karlsson	
Valberedning	Gunnar Denkert	Sammankallande
	Sune Sundell	

Styrelsen har under året haft tretton protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-02-22.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	7 391	7 000	6 815	6 490	6 371
Resultat efter finansiella poster	164	-386	-731	-117	-553
Kassalikviditet (%)	10,2	9,0	24,3	30,3	123,4
Soliditet (%)	6,7	5,4	7,6	11,2	12,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	689	669	649	640
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,4	84,7	84,5	85,7	86,1
Energikostnad per kvm	241	241	232	207	184
Skuldsättning per kvm (kr)	1 646	1 679	1 647	1 685	1 719
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 646	1 679	1 647	1 685	1 719
Skuldränta (%)	2,9	2,4	1,1	0,6	0,5
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3	3
Sparande per kvm totalyta	219	176	150	187	225

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	514 708	1 140	1 711 601	-936 288	-386 409	**904 752**
Avsättning till yttre UH fond			1 370 000	-1 370 000		**0**
Ianspråktagande yttre UH fond			-716 762	716 762		**0**
Omföring av föregående års resultat:				-386 409	386 409	**0**
Årets resultat					163 819	**163 819**
Belopp vid årets utgång	**514 708**	**1 140**	**2 364 839**	**-1 975 935**	**163 819**	**1 068 571**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 975 935
årets vinst	163 819
	-1 812 116

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	312 066
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	1 057 934
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-265 386
i ny räkning överföres	-2 916 730
	-1 812 116

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 391 068	6 999 616
Övriga rörelseintäkter		1 626	4 078
Summa rörelseintäkter		**7 392 694**	**7 003 694**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 600 381	-4 762 697
Övriga externa kostnader		-475 043	-441 442
Personalkostnader	4	-401 704	-819 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 314 754	-998 963
Summa rörelsekostnader		**-6 791 882**	**-7 022 621**
Rörelseresultat		**600 812**	**-18 927**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		435	22 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 428	-389 865
Summa finansiella poster		**-436 993**	**-367 482**
Resultat efter finansiella poster		**163 819**	**-386 409**
Resultat före skatt		**163 819**	**-386 409**
Årets resultat		**163 819**	**-386 409**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	13 540 205	15 423 574
Maskiner och inventarier	7	0	29 885
Pågående nyanläggningar	8	1 492 878	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 033 083**	**15 453 459**
Summa anläggningstillgångar		**15 033 083**	**15 453 459**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 013	18 815
Övriga fordringar		17 503	24 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 174	388 725
Summa kortfristiga fordringar		**312 690**	**431 828**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	609 153	1 002 315
Summa kassa och bank		**609 153**	**1 002 315**
Summa omsättningstillgångar		**921 843**	**1 434 143**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 954 926**	**16 887 602**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		515 848	515 848
Fond för yttre underhåll		2 364 839	1 711 601
Summa bundet eget kapital		**2 880 687**	**2 227 449**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 975 935	-936 288
Årets resultat		163 819	-386 409
Summa fritt eget kapital		**-1 812 116**	**-1 322 697**
Summa eget kapital		**1 068 571**	**904 752**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 811 073	0
Summa långfristiga skulder		**5 811 073**	**0**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	8 359 151	14 460 120
Leverantörsskulder		444 921	490 765
Skatteskulder		38 898	34 221
Övriga skulder	11	111 920	168 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 392	828 768
Summa kortfristiga skulder		**9 075 282**	**15 982 850**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 954 926**	**16 887 602**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		163 819	-386 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 314 754	998 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 478 573**	**612 554**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		119 138	-60 324
Förändring av leverantörsskulder		-45 844	37 111
Förändring av kortfristiga skulder		-760 756	58 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**791 111**	**647 485**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 492 877	-1 677 174
Beviljat bidrag från Naturvårsverket		598 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-894 377**	**-1 677 174**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	585 519
Amortering av lån		-289 896	-308 622
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-289 896**	**276 897**
Årets kassaflöde		**-393 162**	**-752 792**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 002 315	1 755 107
Likvida medel vid årets slut		**609 153**	**1 002 315**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	10-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.
Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 084 362 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv samt bredband.

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Genomsnittlig skuldränta idefinieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)
Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta
Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 168 420	5 931 264
Hyror lokaler	783	1 044
Hyror parkeringsplatser	264 400	247 200
Gemensamhetsel	352 553	319 353
Balkongtillägg	12 000	12 000
Gemensamt bredband och telefoni	294 120	293 919
Övriga intäkter	298 792	194 836
	7 391 068	**6 999 616**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	665 069	751 716
Periodiskt underhåll	265 386	716 762
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	383 365	138 116
Uppvärmningskostnader	1 097 597	969 783
Vatten- och avloppsavgifter	448 741	453 916
Elavgifter	525 564	655 093
Renhållning	262 887	259 001
Snöröjning	78 420	145 110
Förbrukningsmaterial	21 874	48 407
Fastighetsförsäkringar	158 988	134 103
Nätverk	303 599	300 309
Fastighetsskötsel extraarbeten och jour	169 802	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	219 089	190 382
	4 600 381	**4 762 698**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	**1**

Arvoden till styrelsen	100 000	90 275
Löner och ersättningar till övriga anställda	149 624	427 422
Moms fastighetsskötsel	76 601	146 351
Sociala avgifter	75 479	155 471
	401 704	**819 519**

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 676 544	36 615 220
Årets aktiveringar	0	3 061 324
Minskat anskaffningsvärde, beviljat bidrag från NVV	-598 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 078 044**	**39 676 544**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 663 170	-23 694 111
Årets avskrivningar	-1 284 869	-969 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 948 039**	**-24 663 170**
Mark	410 200	410 200
Utgående värde mark	**410 200**	**410 200**
Utgående redovisat värde	**13 540 205**	**15 423 574**
Taxeringsvärden byggnader	77 004 000	68 004 000
Taxeringsvärden mark	27 018 000	27 018 000
	104 022 000	**95 022 000**
Bokfört värde byggnader	13 130 005	15 013 374
Bokfört värde mark	410 200	410 200
	13 540 205	**15 423 574**

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 104 000 000 kr, lokaler 22 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 199 300	20 199 300
	20 199 300	**20 199 300**

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 068	205 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**205 068**	**205 068**
Ingående avskrivningar	-175 183	-145 279
Årets avskrivningar	-29 885	-29 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-205 068**	**-175 183**
Utgående redovisat värde	**0**	**29 885**

Not 8 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	1 384 151
Omklassificeringar	0	-1 384 151
Pågående arbeten hissrenoveringar	1 492 878	0
	1 492 878	**0**

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	587 574	980 802
Nordea sparkonto	21 579	21 513
	609 153	**1 002 315**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek AB	2,41	2026-09-17	4 968 505
Nordea Hypotek AB	2,55	2027-09-15	5 943 901
Nordea Hypotek AB	2,37	2026-10-30	3 257 818
			14 170 224
Kortfristig del av långfristig skuld			8 359 151

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 720 744 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank vilket är föreningens avsikt.

Kommande års förväntade amortering är 289 896 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	0	9 611
Sociala avgifter	0	10 066
Momsskuld	111 920	149 299
	111 920	**168 976**

Årsredovisningen beslutades

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Alman
Ordförande

Kenneth Ritola
Vice ordförande

Bo Granlund
Ledamot

Lena Dahlström
Ledamot

Göran Kramer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor