

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRTÄLJEHUS

Org.nr. 714400-1323

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende.

I föreningens två husbyggnader finns 29 lägenheter. Lägenheterna är mellan 27 kvm och 58 kvm och den totala boendeytan är 1 463 kvm. Tomtmarken innehas med ägenderätt.

Fastighetens taxeringsvärde är 20 600 000 kr.

Beslutad underhållsplan finns ej, arbetet fortgår.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 hållit 6 protokollförda sammanträden. Fram till ordinarie föreningsstämma 2025-05-20 bestod styrelsen av ordföranden Britt Storm och ledamöter Marianne Appelgren, Peter Edwardsson och Mats Engström. Suppleanter har varit Johan Wallberg och Maria Wiklund. Vid stämman valdes en delvis ny styrelse. För resterande del av räkenskapsåret har styrelsen bestått av ordförande Mats Engström, ledamöter Marianne Appelgren, Peter Edwardsson och Jasmine Carlsson. Suppleanter har fortsatt varit Johan Wallberg och Maria Wiklund.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Vid årsstämman 2025 valdes View Group redovisningsbyrå till föreningens revisor. På grund av att byrån under verksamhetsåret lade ner sin verksamhet i Norrtälje, har uppdraget under våren övergått till Magnus Ericsson och dennes nystartade bolag "Eriksson, Magnus enskild firma". Magnus Ericsson har tidigare varit föreningens huvudansvariga revisor via View Group, vilket säkrat kontinuiteten i granskningen. Styrelsen kommer att begära stämmans retroaktiva godkännande av detta val vid ordinarie årsstämma 2026.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen drabbats av 2 st vattenskador varför kostnaderna för reparation och underhåll uppgick till 92 224 kr efter Försäkringsersättning.

Medlemsinformation

Sju nya medlemmar har tillkommit under året.

Från november 2025 höjdes månadsavgifterna och parkeringsavgifterna med 7%.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRTÄLJEHUS

Org.nr. 714400-1323

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 436	1 373	1 331	1 298
Resultat efter finansiella poster	-387	3 455	-394	-158
Soliditet (%)	26,87	29	30	31
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	916	883	860	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	92	91	
Skuldsättning (kr/kvm)	7 119	7 254	7 254	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 119	7 254	7 378	
Sparande (kr/kvm)	66	-16	34	
Räntekänslighet (%)	8	8	9	
Energikostnad (kr/kvm)	250	276	320	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 436 kvadratmeter.

Nyckeltal specifikt för bostadsrättsföreningar har upptagits för första gången för år 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret visar ett underskott på 387 281 kr. Det negativa resultatet beror på planenliga avskrivningar av föreningens fastighet och inventarier om 432 204 kr samt ökade kostnader för reparation och underhåll på grund av 2 st vattensador. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte innebär något direkt utflöde av likvida medel.

För att säkerställa finansieringen av kommande underhållsåtgärder samt för att möta höjda kostnader, har en avgiftshöjning om 7 %, från och med den 1 november 2025, skett av både månadsavgifterna och parkeringsplatserna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn.- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 242	5 494 119	651 301	-1 466 080
Årets resultat				-387 281
Belopp vid årets utgång	27 242	5 494 119	651 301	-1 853 361

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 843 855
Årets resultat	-387 281
	-2 231 136

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 231 136
-------------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelseintäkter	7		
Nettoomsättning	2	1 435 971	1 372 667
Övriga rörelseintäkter		171 618	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 607 589	1 372 667
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 126 829	-866 326
Övriga externa kostnader	4	-90 268	-88 258
Personalkostnader	3	-25 305	-63 590
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-432 204	-432 204
Summa rörelsekostnader		-1 674 606	-1 450 378
Rörelseresultat		-67 017	-77 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 177	13 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 441	-390 620
Summa finansiella poster		-320 264	-377 424
Resultat efter finansiella poster		-387 281	-455 135
Resultat före skatt		-387 281	-455 135
Årets resultat		-387 281	-455 135

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 841 704	14 273 908
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 841 704	14 273 908
Summa anläggningstillgångar		13 841 704	14 273 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 556	0
Övriga fordringar		5 837	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 726	29 465
Summa kortfristiga fordringar		230 119	29 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		308 371	613 507
Summa omsättningstillgångar		538 490	642 972
SUMMA TILLGÅNGAR		14 380 194	14 916 880

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 242	27 242
Uppskrivningsfond		5 354 959	5 494 119
Fond för yttre underhåll		713 101	651 301
Summa bundet eget kapital		6 095 302	6 172 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 843 855	-1 466 080
Årets resultat		-387 281	-455 135
Summa fritt eget kapital		-2 231 136	-1 921 215
Summa eget kapital		3 864 166	4 251 447
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 045 449	10 238 925
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		178 020	178 020
Leverantörsskulder		93 332	125 989
Skatteskulder		3 532	4 509
Övriga skulder		5 081	6 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 614	111 337
Summa kortfristiga skulder		470 579	426 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 380 194	14 916 880

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-67 017	-77 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		432 204	432 204
Erhållen ränta mm		3 177	13 196
Erlagd ränta		-323 441	-390 620
Betald inkomstskatt		-977	4 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 946	-18 422
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-22 556	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-178 098	-29 465
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-32 657	125 989
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		77 705	117 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-111 660	196 092
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-193 476	-178 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-193 476	-178 020
Förändring av likvida medel		-305 136	18 072
Likvida medel vid årets början		613 507	804 715
Kvar att fördela		0	-209 280
Likvida medel vid årets slut		308 371	613 507

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markanläggningar	20

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Månadsavgifter	1 320 534	1 268 094
Hysesintäkter parkeringar	28 650	26 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 176	4 510
Energidebitering samt övriga intäkter	85 610	72 707
Avgift andrahandsupplåtelse	0	955
Försäkringsersättning	171 618	0
	<u>1 607 588</u>	<u>1 372 666</u>

Not 3 Personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Löner och ersättningar	22 000	55 250
Sociala kostnader	3 305	8 340
Summa	<u>25 305</u>	<u>63 590</u>

Not 4 Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel/städ	36 545	23 332
Reparation och underhåll	272 114	27 473
Fjärrvärme	258 613	253 016
Fastighetsel	100 988	102 119
Vatten o avlopp	118 404	192 713
Bredband	81 692	79 112
Snäröjning o sandning	32 838	51 314
Fastighetsförsäkring	28 031	26 380
Fastighetsskatt	49 996	47 270
Renhållning	147 608	63 597
	<u>1 126 829</u>	<u>866 326</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRTÄLJEHUS

Org.nr. 714400-1323

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 984 792	13 984 792
	Utgående anskaffningsvärden	13 984 792	13 984 792
	Ingående avskrivningar	-5 138 128	-4 845 084
	Årets avskrivningar	-293 044	-293 044
	Utgående avskrivningar	-5 431 172	-5 138 128
	Redovisat värde	8 553 620	8 846 664
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	190 038	190 038
	Utgående anskaffningsvärden	190 038	190 038
	Ingående avskrivningar	-190 038	-190 038
	Utgående avskrivningar	-190 038	-190 038
	Redovisat värde	0	0
Not 7	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	5 494 119	5 566 400
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-139 160	-139 160
	Belopp vid årets utgång	5 354 959	5 494 119
Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	9 333 369	9 526 845
Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 244 000	12 244 000
Not 10	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRTÄLJEHUS

Org.nr. 714400-1323

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

Mats Engström
Ordförande

Marianne Appelgren

Peter Edwardsson

Jasmine Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Magnus Eriksson

Verifikat



Signerande parter

Mats Engström
Brf Norrtäljehus
Undertecknare
mats.engstrom@protonmail.ch
[070-093 63 67](tel:070-093 63 67)

Undertecknad med BankID av **MATS ENGSTRÖM - 196503181114**
Signerade 2026-06-23 8:49:34 CEST
IP 94.191.152.53
Chrome, Android, K

Marianne Appelgren
Undertecknare
[070-333 58 59](tel:070-333 58 59)

Undertecknad med BankID av **MARIANNE APPELGREN - 194605198227**
Signerade 2026-06-23 13:21:49 CEST
IP 85.225.175.169
Mobile Safari, iOS, iPhone

Jasmine Carlsson
Undertecknare
[073-038 59 52](tel:073-038 59 52)

Undertecknad med BankID av **JASMINE CARLSSON - 199706018844**
Signerade 2026-06-23 12:26:05 CEST
IP 83.191.120.157
Mobile Safari, iOS, iPhone

Peter Edwardsson
Undertecknare
[076-320 26 30](tel:076-320 26 30)

Undertecknad med BankID av **PETER EDWARDSSON - 195807281273**
Signerade 2026-06-23 10:39:13 CEST
IP 85.225.169.24
Mobile Safari, iOS, iPhone

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

2026-06-23 08:44:38 CEST Dokument skickades till Marianne Appelgren, .

2026-06-23 CEST 08:44:38 CEST	Dokument skickades till Jasmine Carlsson, .
2026-06-23 CEST 08:44:38 CEST	Dokument skickades till Peter Edwardsson, .
2026-06-23 CEST 08:44:38 CEST	Dokument skickades till Mats Engström, .
2026-06-23 CEST 08:48:29 CEST	Mats Engström har visat dokumentet 2 gånger.
2026-06-23 CEST 08:49:34 CEST	Dokumentet undertecknades av Mats Engström.
2026-06-23 CEST 10:34:32 CEST	Peter Edwardsson har visat dokumentet 1 gång.
2026-06-23 CEST 10:39:13 CEST	Dokumentet undertecknades av Peter Edwardsson.
2026-06-23 CEST 10:57:03 CEST	Mats Engström har visat dokumentet 2 gånger.
2026-06-23 CEST 11:23:22 CEST	Marianne Appelgren har visat dokumentet 1 gång.
2026-06-23 CEST 12:13:48 CEST	Jasmine Carlsson har visat dokumentet 1 gång.
2026-06-23 CEST 12:26:05 CEST	Dokumentet undertecknades av Jasmine Carlsson.
2026-06-23 CEST 12:41:18 CEST	Marianne Appelgren har visat dokumentet 1 gång.

2026-06-23
CEST
12:45:30 CEST

Mats Engström har visat dokumentet 1 gång.

2026-06-23
CEST
13:21:49 CEST

Dokumentet undertecknades av Marianne Appelgren.



Verifikat



Signerande parter

Magnus Eriksson

Undertecknare
[070-260 24 88](tel:070-2602488)

Undertecknad med BankID av MAGNUS
ERIKSSON - 195909021155
Signerade 2026-06-24 8:10:26 CEST
IP 81.230.244.233
Chrome, iOS, iPhone

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2026-06-24
CEST
00:01:14 CEST

Dokument skickades till Magnus Eriksson, .
- 2026-06-24
CEST
08:09:42 CEST

Magnus Eriksson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-06-24
CEST
08:10:26 CEST

Dokumentet undertecknades av Magnus Eriksson.