

2025

Årsredovisning

Brf Norrliden

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Norrliden 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).

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 4, bebyggdes 1956. Föreningen registrerades 1954-05-08. Fastigheten är belägen på Kungsvägen 1,3,5,7,8,9,10 och 12 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 120 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 stycken 1 rum och kokvrå
3 stycken 1 rum och kök,
48 stycken 2 rum och kök,
17 stycken 3 rum och kök,
14 stycken 4 rum och kök,
12 stycken 5 rum och kök,
3 stycken 6 rum och kök,
1 stycken 7 rum och kök

Total bostadsyta: 8 320 m²

Total lokalyta: 409 m² (varav 270 m² är uthyrda)

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet som kan utnyttjas av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har skötts av ML Bygg & Fastighetsservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Balkongbyte samt inglasning på höghusen	2025
Dränering Kungsvägen 9	2024
Installation av elbilsaddare	2023
Renspolning av element	2023
Relining bottenstammar samt stående dagvattenledningar på Kungsvägen 7 och 9	2022
Dränering Kungsvägen 1	2022
Återställning mark och asfaltering Kungsvägen 7 efter dränering	2022
Dräneringsarbeten	2021
Ombyggnad ventilation, värmepumpar	2018-2019
Dörrbyte	2016
Hissrenovering	2015
Elombyggnad	2014-2015
Avloppsledningar i mark, Kungsvägen 3 till Tivolivägen	2013
Tilläggsisolering yttertak, Kungsvägen 7 och 9	2013
Yttertak, Kungsvägen 7 och 9	2011
Nya parkeringar, Kungsvägen 7	2010
Inglasning balkonger	2007
Ny lägenhet	2008
Fönsterbyte	2004
Tvättstuga	2002
Stambyte	1998

Beskattnings

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört balkongbyte samt inglasning på höghusen, kostnaden under året har varit 12 662 066 kr.

Under året har avgiften höjts med 2,5% från 2025-01-01 samt 5% från 2025-07-01.

Beslut har fattats att höja medlemmarnas årsavgift med 2% från 2026-01-01 samt om att höja avgiften för garage till 800 kr per månad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	160 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	165 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Daniel Nordin	Ordförande
	Jussi Sundqvist	Vice ordförande
	Staffan Olsson	Sekreterare
	Sven Persson	Ledamot
	Maria Stål Sundqvist	Ledamot (t o m 2025-08-26)
	Marielle Larsson	Ledamot (fr o m 2025-08-26)

Vid en extrastämma 2025-08-26 avgick Maria Stål Sundqvist samt att Marielle Larsson valdes in i styrelsen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning	Elisabeth Backlund Björn Abellsson
--------------	---------------------------------------

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	7 212	6 794	6 837	6 558
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 017	-803	537	41
Soliditet, %	19,04	22,39	24,45	21,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	695	662	643	643
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,23	81,06	78,21	81,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	272	241	210	199
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 761	1 544	1 642	1 797
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 896	1 620	1 722	1 886
Räntekänslighet (%)	4,16	2,45	3,00	3,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	240	250	266	286
Skuldränta (%)	2,27	2,09	1,63	1,34

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital - tillskott balkong	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	313 086		4 702 838	28 263	-803 126	4 241 061
Avsättning fond för yttre underhåll			287 076	-287 076		0
Ianspråkstagande fond för yttre underhåll			-2 049 998	2 049 998		0
Årets tillskott		1 400 000				1 400 000
Omföring föregående års resultat				-803 126	803 126	0
Årets resultat					1 017 109	1 017 109
Belopp vid årets utgång	313 086	1 400 000	2 939 916	988 059	1 017 109	6 658 170

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	988 058
årets vinst	1 017 109
	2 005 167

disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	318 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-400 590
i ny räkning överföres	2 087 757
	2 005 167

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	7 212 496	6 794 498
Summa rörelseintäkter		7 212 496	6 794 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 490 184	-5 834 069
Övriga externa kostnader		-407 542	-362 067
Personalkostnader	4	-248 754	-215 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 752	-935 340
Summa rörelsekostnader		-5 785 232	-7 346 792
Rörelseresultat		1 427 264	-552 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 119	40 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 274	-290 957
Summa finansiella poster		-410 155	-250 832
Resultat efter finansiella poster		1 017 109	-803 126
Årets resultat		1 017 109	-803 126

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	15 607 690	16 246 442
Maskiner och inventarier	7	0	0
Pågående ombyggnad, balkong	8	12 662 066	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 269 756	16 246 442

Summa anläggningstillgångar

28 269 756

16 246 442

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		39 260	4 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287 428	282 147
Summa kortfristiga fordringar		326 688	286 738

Kassa och bank

Kassa och bank	9	6 378 330	2 407 101
Summa kassa och bank		6 378 330	2 407 101

Summa omsättningstillgångar

6 705 018

2 693 839

SUMMA TILLGÅNGAR

34 974 774

18 940 281

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

313 086

313 086

Kapitaltillskott

1 400 000

0

Fond för yttre underhåll

2 939 917

4 702 839

Summa bundet eget kapital

4 653 003

5 015 925

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

988 058

28 262

Årets resultat

1 017 109

-803 126

Summa fritt eget kapital

2 005 167

-774 864

Summa eget kapital

6 658 170

4 241 061

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

14 786 976

8 803 962

Summa långfristiga skulder

14 786 976

8 803 962

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

9 311 300

4 675 821

Leverantörsskulder

2 803 162

396 572

Skatteskulder

26 245

18 920

Övriga skulder

11

133 467

106 010

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 255 454

697 935

Summa kortfristiga skulder

13 529 628

5 895 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 974 774

18 940 281

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 017 109

-803 126

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

638 752

935 340

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

1 655 861

132 214

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-39 950

184 906

Förändring av leverantörsskulder

2 406 591

-3 402

Förändring av kortfristiga skulder

592 301

-30 082

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 614 803

283 636

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-12 662 066

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-12 662 066

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-534 507

-850 747

Nyupptagna lån

11 153 000

0

Kapitaltillskott

1 400 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

12 018 493

-850 747

Årets kassaflöde

3 971 230

-567 111

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 407 101

2 974 213

Likvida medel vid årets slut

6 378 331

2 407 102

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämnförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens uppställelseform har justerats för 2024-25.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämnförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsförenings särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15-120 år. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme, grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50/80 år
Ventilation	20 år
Hiss	20 år
Styr och övervakning	25 år
Markanläggning	5/20 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 inget taxerat underskott vid årets slut.

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

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.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras 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 det som återstår när avskrivningar och 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 bostadsrätter	5 786 358	5 507 652
Hyror lokaler	289 960	259 302
Hyror parkeringar	247 275	249 750
Hyror garage	42 000	34 500
Gemensamhetsel	285 679	202 422
Balkongtillägg	161 280	161 148
Dörrtillägg	125 280	125 231
TV, bredband, telefoni	144 000	143 845
Panter och överlåtelseavgifter	18 983	17 957
Gästlägenhet	25 650	17 050
Övriga intäkter	86 031	75 641
	7 212 496	6 794 498

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	404 714	324 549
Periodiskt underhåll	400 590	2 049 998
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	265 862	259 033
Uppvärmningskostnader	1 169 516	1 020 636
Rengöring vent, brandskydd	3 920	9 885
Vatten- och avloppsavgifter	554 429	474 708
Elavgifter	647 132	605 252
Renhållning	160 977	140 110
Snöröjning	136 789	203 154
Förbrukningsinventarier/materiel	95 912	93 386
Försäkring fastighet	117 829	136 369
Försäkring övrigt	22 995	25 696
Centrala Norrliden	42 034	37 606
TV, bredband, telefoni	242 745	241 166
Fastighetsskatt	224 740	212 520
	4 490 184	5 834 068

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	117 600	114 591
Arvoden övriga tjänster	79 653	54 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	51 501	46 125
Summa	248 754	215 316

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	35 498 620	35 498 620
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 295 560	1 295 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 794 180	36 794 180
Ingående avskrivningar	-20 859 853	-19 924 513
Årets avskrivningar byggnad	-488 311	-784 896
Årets avskrivningar markanläggning	-150 441	-150 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 498 605	-20 859 853
Mark	312 115	312 115
	312 115	312 115
Utgående redovisat värde	15 607 690	16 246 442

Taxeringsvärden byggnader	76 101 000	66 007 000
Taxeringsvärden mark	29 685 000	29 685 000
	105 786 000	95 692 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 403 000	23 403 000
	24 403 000	23 403 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 840	24 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 840	24 840
Ingående avskrivningar	-24 840	-24 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 840	-24 840
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående ombyggnad, balkong

	2025-12-31	2024-12-31
Årets anförskaffning	12 662 066	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 662 066	0
Utgående redovisat värde	12 662 066	0

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	5 385 918	1 430 569
SBAB	992 413	976 533
	6 378 331	2 407 102

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	0,93	2026-03-30	1 968 508
Stadshypotek	0,93	2026-03-30	1 020 000
Stadshypotek	2,53	2027-03-30	501 262
Stadshypotek	4,26	2026-03-01	793 500
Stadshypotek	3,61	2028-03-30	1 325 180
Stadshypotek	2,90	2026-09-01	3 195 512
Stadshypotek	2,84	2027-03-01	2 843 098
Stadshypotek	2,83	2027-06-30	5 161 000
Stadshypotek	2,96	2028-09-30	3 396 216
Stadshypotek	2,68	2026-10-30	1 935 000
Stadshypotek	2,92	2027-12-01	1 959 000
			24 098 276
Kortfristig del av långfristig skuld			9 311 300

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 21 084 376 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:
Nästa års beräknade amortering 398 780 kr
Nästa års omsättning av lån 8 912 520 kr

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	58 873	50 755
Sociala avgifter	51 501	46 125
Momsskuld	23 093	9 130
	133 467	106 010

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering

Daniel Nordin
Ordförande

Marielle Larsson

Jussi Sundqvist

Staffan Olsson

Sven Persson

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Jussi Harry Sundqvist

e41b75cc-d166-4172-9d30-dce83a7d92c7 - 2026-04-22 09:22:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 618bbcbc-4d31-4789-a5b6-c532d4b7bfe5 - SE

SVEN PERSSON

81470ab4-09b4-40e3-b312-43ac26f442b2 - 2026-04-22 09:44:59 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 22ca3904-07fc-4f0e-bb10-eea181a2336c - SE

LAINÉ MARIELLE LARSSON

9dbebaf9-4244-4e26-9ca4-2194acc6d8a9 - 2026-04-22 10:58:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - dcb6688d-5d34-4651-953e-12c414916edb - SE

Staffan Olsson

d83b072c-7cef-48fd-bfbb-169aeeb12c0b - 2026-04-22 12:16:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7cc3e2f1-ca8f-4abe-837b-9ceafccef1bd - SE

DANIEL NORDIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Norrliden

311b123a-2346-4f62-ae8f-e332a9ef67d4 - 2026-04-23 11:21:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 79ee8a65-1696-4b5e-b5fe-bc9540e4481f - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

122c8539-6a6e-4a87-8bda-4425afe32de1 - 2026-04-23 11:59:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2397a658-b80a-49f2-9d66-d49d677209b3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrliden
Org.nr. 789200-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrliden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrliden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Norrliden Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 96c2dbb11d28de0bd008d6d6c1fe890424dceb5c8fd9862ea1b1fdaa404dec6e
Skickad: 2026-04-21 kl 09:16

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-23 kl 10:59

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor