



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 3	1956	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 309 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Florian Eisl	Ordförande
Anna Rydström	Styrelseledamot (Avgått 2026-02-10)
Edvard Lennart Rask	Styrelseledamot
Hanna Chakkour	Styrelseledamot
Ragnhild Möller	Styrelseledamot
Gunilla Albertén	Suppleant
Karl Sandgren	Suppleant
Rikard Funck	Suppleant

Valberedning

Hanna Chakkour

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lennart Ekström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2003 ● Nya tegelbalkar ovanför fönster
- 2007 ● Renovering badrum, nya vattenstammar - avloppsstammar i mycket bra skick
- 2011 ● Nya brandsäkra innerdörrar till källarkorridorerna
- 2012 ● Radonmätning
Asfalt längs husets västra sida
Renovering carport och flytt av sopstation
Renovering av tvättstugorna
- 2014 ● Nya fönster, renovering av balkonger, nytt tak, renovering av fasad södra gavel - vinden isolerades
- 2016 ● Modernisering/renovering av värmesystem - ny pump, nya ventiler och termostater
Renovering av klinker vid ingång A och C
- 2017 ● Nya säkerhetsdörrar till medlemslägenheter - 5 medlemmar genomförde ett dörrbyte
Underhållspolning och granskning av avlopp - avloppsstammar ser bra ut
Asfalt norra och södra gavel, carport och parkeringsplats
Nya tvättmaskiner och torktumlare
Granskning av dagvattenledningar - granskning genomfördes i samband med asfalteringen
- 2019-2023 ● Underhåll låssystem - byte av låscynder
Belysning (i allmänna utrymmen) - byte av ljuskällor till energieffektiva LED-lampor
- 2020 ● Renovering av klinker vid ingång C
Nytt torkskåp

- 2021** ● Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK - OVK godkänd
Installation av solceller - 51 kWp, beräknad årsproduktion 45000 kWh
Renovering/byte av källardörrar (husets östra sida) - renovering
- 2022** ● Energideklaration/energikartläggning
Ny tvättmaskin
Underhållsspolning och granskning av avloppsstammar - planering av reovering
- 2023** ● Radonmätning
- 2023-2024** ● Renovering av avloppsledningar
- 2024** ● Underhåll miljöhus
- 2025** ● Installation av 12 laddplatser (11 kW/22 kW)

Planerade underhåll

- 2026** ● Granskning/byte av värmeelement
Underhåll undercentral (värmväxlare, pump, ...)
Underhåll utrustning tvättstugor
- 2027** ● Renovering trapphus/entré
Skärmtak över entré
Underhåll fasad (tegel och sockel)
Byte av elinstallationer (ej i lägenhet)
Renovering/byte av garageportar
Rengöring av ventilationssystem (självdrag) - OVK
Renovering styrelserum
- 2029** ● Underhåll miljöhus
- 2031** ● Underhåll entré- och källardörrar
- 2032** ● Radonmätning
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	Kraftringen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetsskötsel	fastighetsskötare Florian Eisl
Fastighetsstädning	lokalvårdare Momodou Jallow
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Trädgårdsskötsel	föreningens trädgårdsgrupp
TV/Telefoni/Internet	Tele2
Vatten och avlopp	VA SYD

Övrig verksamhetsinformation

- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- Vårens städ- och trädgårdsdag genomfördes den 26 april 2025 (19 deltagare)
- Föreningens sommarfest genomfördes den 24 augusti 2025 (14 deltagare)
- Höstens trädgårdsdag genomfördes den 25 oktober 2025 (9 deltagare)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Eftersom inga oväntade händelser inträffade förblev årsavgifterna oförändrade efter höjningen i januari under år 2025
- Amortering på föreningens lån skedde enligt plan med 420000 kr. Ytterligare gjordes en extraamortering med 1500000 kr. För mer information se lånenoten."
- Omförhandling av lån (nya villkor från och med den 1 februari 2025 och 1 december 2025)

Övrig information om föreningens ekonomi

Föreningen har lån på runt 6,8 miljoner kronor och har amorterat 1920000 kr under år 2025. Föreningen följer fortlöpande bolåneränteutvecklingen. Bindningstiden av föreningens två lån är på 90 dagar och omförhandlingar kommer att ske löpande under år 2026.

Lönen för lokalvård har höjts under år 2025. Nya lönesamtal kommer att hållas med föreningens anställd under våren 2026."

I årsavgiften ingår utöver kostnader för avfallshantering, el och kabel-tv även kostnader för bredband/telefoni, förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

- Kontraktet med SBC förlängdes med ett år
- Nytt elavtal med Kraftringen tecknades den 1 november 2025
- Telenor har beslutat att stänga av bredbandtjänsten från och med 1 oktober 2025. Efter avstängningen är endast tjänster från Tele2 tillgängliga i föreningens fastighet.

Övriga uppgifter

Allmänt

- Tio lägenhetsöverlåtelse (fem 1:or och fem 3:or)
- Under 2025 producerade föreningens solcellsanläggning runt 47 MWh

Fastighet - underhåll

- Underhållsarbeten har genomförts under året. Läs mer i "Utförda historiska underhåll"
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2064
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek se under Noter "Föreningens fond för yttre underhåll"

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 150 508	3 046 652	2 793 931	2 658 294
Resultat efter fin. poster	1 298 791	-504 240	-948 922	1 196 725
Soliditet (%)	9	0	8	8
Yttre fond	1 336 836	596 832	1 078 384	480 594
Taxeringsvärde	75 761 000	68 732 000	68 732 000	68 732 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	754	671	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	81,0	78,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 081	2 661	2 827	2 954
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 939	2 480	2 635	2 754
Sparande / kvm totalyta, kr	409	415	437	409
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	66	38	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	121	128	100	100
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	37	31	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	231	169	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	2,45	0,90	0,76
Räntekänslighet (%)	2,67	3,53	4,21	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 192 326 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	135 400	-	-	135 400
Fond, yttre underhåll	596 832	-596 832	1 336 836	1 336 836
Kapitaltillskott	1 100 876	-	-	1 100 876
Balanserat resultat	-1 888 761	92 592	-1 336 836	-3 133 005
Årets resultat	-504 240	504 240	1 298 791	1 298 791
Eget kapital	-559 893	0	1 298 791	738 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 796 169
Årets resultat	1 298 791
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 336 836
Totalt	-1 834 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 834 213

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 150 509	3 046 652
Övriga rörelseintäkter	3	27 950	36 826
Summa rörelseintäkter		3 178 459	3 083 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 119 041	-2 909 535
Övriga externa kostnader	9	-112 754	-98 716
Personalkostnader	10	-240 860	-203 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 140	-187 956
Summa rörelsekostnader		-1 628 795	-3 399 237
RÖRELSERESULTAT		1 549 664	-315 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 712	40 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-309 964	-222 274
Summa finansiella poster		-236 252	-182 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 313 412	-497 997
Skatt		-14 621	-6 243
ÅRETS RESULTAT		1 298 791	-504 240

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	6 212 457	6 368 597
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	240 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 452 457	6 368 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 452 457	6 368 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 119	16 107
Övriga fordringar	15	258 587	529 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	61 886	61 564
Summa kortfristiga fordringar		346 592	606 745
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 430 639	1 862 661
Summa kassa och bank		1 430 639	1 862 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 777 231	2 469 406
SUMMA TILLGÅNGAR		8 229 688	8 838 003

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 236 276	1 236 276
Fond för yttre underhåll		1 336 836	596 832
Summa bundet eget kapital		2 573 112	1 833 108
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 133 005	-1 888 761
Årets resultat		1 298 791	-504 240
Summa ansamlad förlust		-1 834 213	-2 393 001
SUMMA EGET KAPITAL		738 899	-559 893
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 885 084	8 805 084
Leverantörsskulder		79 617	78 436
Skatteskulder		12 489	0
Övriga kortfristiga skulder		26 492	60 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	487 107	453 717
Summa kortfristiga skulder		7 490 789	9 397 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 229 688	8 838 003

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 549 664	-315 759
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	156 140	187 956
	1 705 804	-127 803
Erhållen ränta	73 712	138 290
Erlagd ränta	-278 717	-223 790
Betald inkomstskatt	-14 621	-6 243
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 486 178	-219 546
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 115	-27 859
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 353	-1 329 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 456 710	-1 576 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-240 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 920 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 920 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-703 290	-2 126 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 368 889	4 495 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 599	2 368 889

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrbacken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. **Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.**

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,33 %	51 år
Yttertak	3,58 %	19 år
Fasader	2,19 %	31 år
Balkonger	1,39 %	49 år
Fönster	1,39 %	49 år
Stamledningar VA	2,13 %	32 år
Stamledningar Värme	6,18 %	11 år
El	2,27 %	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 257 344	2 170 584
Hysesintäkter garage	60 104	62 844
Hysesintäkter p-plats	2 060	2 060
Hysesintäkter förråd	10 768	10 968
Hyror carport	32 812	28 770
Intäkter kabel-TV	97 200	92 664
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-1 044
El, moms	193 592	193 502
Intäkter solel, moms	11 412	12 084
Avfallshantering	27 216	25 272
Städavgifter	171 072	169 128
Övriga serviceavgifter	257 256	248 184
Nycklar/lås vidarefakturering	0	85
Påminnelseavgift	240	300
Dröjsmålsränta	0	98
Pantsättningsavgift	5 880	5 157
Överlåtelseavgift	11 723	11 464
Administrativ avgift	1 911	784
Andrahandsuthyrning	9 914	10 994
Vidarefakturerade kostnader	0	2 750
Öres- och kronutjämning	5	4
Summa	3 150 509	3 046 652

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Skattereduktion	23 138	35 004
Övriga intäkter	1 552	1 822
Återbäring försäkringsbolag	3 260	0
Summa	27 950	36 826

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	12 018	16 931
Serviceavtal	0	4 704
Fordon	3 377	0
Förbrukningsmaterial	12 530	5 668
Summa	27 925	27 304

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	608	0
Dörrar och lås/porttele	13 688	0
VVS	1 724	21 339
Elinstallationer	5 409	3 787
Mark/gård/utemiljö	4 194	0
Summa	25 623	25 126

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	1 782 283
Summa	0	1 782 283

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	187 568	234 586
Uppvärmning	429 694	455 253
Vatten	166 413	130 562
Sophämtning/renhållning	55 565	59 964
Summa	839 240	880 365

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 988	30 038
Kabel-TV	39 117	69 080
Bredband	54 442	0
Fastighetsskatt	100 706	95 340
Summa	226 253	194 458

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 350	897
Förvaltningskostnader	2 136	0
Revisionsarvoden internrevisor	5 200	5 200
Styrelseomkostnader	240	0
Fritids och trivselkostnader	2 580	377
Föreningskostnader	3 017	3 849
Förvaltningsarvode enl avtal	65 665	63 005
Överlåtelsekostnad	11 760	12 897
Pantsättningskostnad	5 880	5 157
Administration	5 256	3 854
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Föreningsavgifter	3 470	3 479
Summa	112 754	98 716

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	61 480	59 401
Övriga arvoden	72 188	44 693
Lön - lokalvård	48 951	50 525
SPP/tjänstepension/FORA	2 387	2 562
Arbetsgivaravgifter	55 854	45 229
Löneskatt	0	621
Summa	240 860	203 030

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	309 964	222 274
Summa	309 964	222 274

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 193 957	9 193 957
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 193 957	9 193 957
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 825 360	-2 637 404
Årets avskrivning	-156 140	-187 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 981 500	-2 825 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 212 457	6 368 597
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>565 425</i>	<i>565 425</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 270 000	34 270 000
Taxeringsvärde mark	30 491 000	34 462 000
Summa	75 761 000	68 732 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 930	191 930
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 930	191 930
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-191 930	-191 930
Utgående ackumulerad avskrivning	-191 930	-191 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	258 000	0
Omfört till Byggnad	-18 000	0
Summa pågående arbeten	240 000	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 627	22 103
Skattefordringar	0	743
Transaktionskonto	230 706	304 543
Borgo räntekonto	4 254	201 685
Summa	258 587	529 074

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 580	6 200
Förutbet försäkr premier	32 638	31 988
Förutbet kabel-TV	9 922	23 376
Förutbet bredband	13 740	0
Upplupna intäkter	6	0
Summa	61 886	61 564

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,55 %	4 370 084	4 535 084
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,55 %	2 515 000	4 270 000
Summa			6 885 084	8 805 084
Varav kortfristig del			6 885 084	8 805 084

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 485 084 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	595	2 512
Uppl kostn el	23 911	21 319
Uppl kostnad Värme	56 431	52 708
Uppl kostn räntor	24 690	17 182
Uppl kostn vatten	13 628	10 570
Uppl kostnad Sophämtning	4 552	4 532
Uppl kostnad arvoden	66 680	66 680
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 317	19 317
Uppl ränta bokslut	23 739	0
Förutbet hyror/avgifter	253 564	258 897
Summa	487 107	453 717

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 581 000	13 581 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i "Planerat underhåll"

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

LUND, 2026-03-28

Ort och datum



Edvard Lennart Rask
Styrelseledamot



Florian Eisl
Ordförande



Hanna Chakkour
Styrelseledamot



Ragnhild Möller
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09



Lennart Ekström
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för bostadsrättsföreningen Norrbacken
Sofiaparken 2, Lund
(745000-1370)

Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Norrbacken får härmed avgiva följande berättelse efter granskning av styrelsens förvaltning och räkenskaper för år 2025. För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av protokoll, räkenskaper, årsredovisning och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är i sin helhet noggrant förda. Den av mig företagna revisionen har inte givit anledning till anmärkning med avseende på de till mig överlämnade revisionshandlingarna, föreningens bokföring och inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningens angelägenheter.

Jag hemställer till årsmötet

- att fastställa den framlagda balansräkningen per den 31 december 2025 som slutar på 8 229 688 kronor, vilket överensstämmer med föreningens räkenskaper.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tidsperiod revisionen omfattar.

Lund 9 april 2026


.....
Lennart Ekström