Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Norrtälje 18

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRTÄLJE 18

716419-6839

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRTÄLJE 18 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

Föreningens ändamål

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

Fakta om föreningen och fastigheten

Brf Norrtälje 18 är ett s.k. privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen 1999:1229, som bildades 1986 och som 1998 förvärvade fastigheten Norrtälje 18, belägen på Eriksbergsgatan 6 och Iversonsgatan 2, i Stockholm.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-02 och de nu gällande stadgarna registrerades 2019-01-16, båda hos Bolagsverket.
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten bebyggdes 1926-1927 och består av ett flerbostadshus vars värdeår är 1930.
Arkitekt var Cyrillus Johansson och byggmästare Olle Engkvist.
Fastigheten har av Stockholms stad och Stadsmuseum i den officiella klassificeringskartan över kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Stockholm markerats med grön färg, vilken är den näst högsta klassningen.

I fastigheten finns 21 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lägenhet och tre lokaler upplåtna med hyresrätt.
Fastighetens yta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 kvm varav bostadsytan är 2 264 kvm och lokalytan 236 kvm.

Lokalernas verksamhet och löptider:

Café	132 kvm	2026-09-30
Kontor	52 kvm	2028-09-30
Kontor	52 kvm	2028-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Dock blir avgiften högst 1 724 kr (1 630 kr) per bostadslägenhet.

Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-12 utgjorts av:

Jan Axelsson	ledamot, ordförande
Erik Rosén	ledamot, kassör
Jonas Danielsson	ledamot
Saga Silver	ledamot
Hedda Jungdalen Lundgren	ledamot
Charlotta Jansson	suppleant
Jesper Lindgren	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit tre protokollförda sammanträden.

Valberedning och revisorer

Ordinarie föreningsstämma valde Ann Frisk, sammankallande, och Karin Sahlin till valberedning.
Den auktoriserade revisorn Kristina Ahlstrand från Forvis Mazars AB valdes som extern revisor med företaget Forvis Mazars AB som suppleant.

Förvaltning

AB Rådstornet har under året handhaft föreningens kamerala förvaltning.
Dessutom har föreningen under året haft avtal med nedanstående företag:

TV / internet via bredband	Tele2
Fastighetsskötsel	Adfingo Fastighetsservice AB
Städning	Melins Städ i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Stadsträdgården AB
Tvättstugeutrustning	Electrolux Professional AB
Hissar	Hissen AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Undercentralen	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall AB
Grovsopor	PreZero Recycling AB
Jour	Securitas Sverige AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningens lokalhyresgäster bidrog under 2025 med ca 53% av föreningens intäkter.
Styrelsen menar att samtliga lokalhyresgäster har normaliserade hyror, d v s föreningen har, i egenskap av hyresvärd, en marknadsmässigt god hyresnivå på samtliga sina lokaler.

Föreningen har investerat ca 17,7 miljoner kr i byggnaden i form av olika underhållsåtgärder (se nedan) sedan förvärvet av fastigheten 1998 och detta utan att avgifterna höjts. Investeringarna har möjliggjorts genom upplåtelser av bostadsrätter (lägenheterna nr 8, 14, 18, 20 och 22) samt föreningens interna kassaflöde.
Investeringarna från och med 2015 har ej lagts till byggnadsvärdet utan bokförts som kostnader i enlighet med K2-regelverket.

De taxebundna kostnaderna (vatten, avlopp, el, avfall och fjärrvärme) har de senaste åren ökat markant. Detta är kostnader för grundläggande tjänster som fastighetsägare inte kan välja bort och där priserna ofta sätts inom kommunala eller privata monopol. Föreningen har från 2019 till 2025 sett en ökning av taxebundna kostnader med totalt 62% där fjärrvärme har ökat med 50%, vatten med 109% och sophämtning med 153%. Föreningens hyresintäkter (indexerade) för samma period har ökat med endast 26%. Denna utveckling kan på sikt få bäring på medlemsavgiftens storlek.

Styrelsen är nöjd över att kunna konstatera att det är en vital och väl underhållen byggnad som är gott rustad inför ett fortsatt långt liv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete präglas av att fortlöpande säkerställa föreningens goda ekonomi och byggnadens tekniska funktioner samt varsamt renovera och restaurera fastigheten med hänsynstagande till arkitekt Cyrillus Johanssons ursprungliga gestaltning och färgsättning.

Miljöförvaltningen öppnade i januari 2023 ett tillsynsärende med anledning av ljudstörningar i lägenhet nr 1 från lokalhyresgästens, Distrato AB, verksamhet.
Ärendet rör ljudstörningar från spelad musik i lokalen samt buller från tilluftfläkt samt kompressorerna för restaurangens kyl- och frysaggregat. Härtill kommer vem som har rådighet över källorna till störningarna liksom ansvar för åtgärdande.
Miljöförvaltningen beslöt den 25 februari 2025 att förelägga föreningen att låta utföra åtgärder, enligt föreningens åtgärdsförslag från december 2024, innebärande att installera ny fläkt och ny uteluftanslutning i syfte att minska bullret i lägenhet nr 1 samt därefter utföra ljudmätning i syfte att kontrollera att riktvärdena innehålls.

Föreningen lät under november/december installera ett nytt passersystem för husets två gatuentréer.
Föreningen tecknade i november med Tele2 ett gruppavtal för bredband om 1 000/1 000 Mbit/s för samtliga boende gällande från januari 2026.

Sedvanligt fastighetsunderhåll och reparationer har utförts.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har gått igenom nödvändiga och önskvärda underhållsåtgärder för verksamhetsåret 2026 och även på längre sikt.

Föreningen kunde i februari 2026, efter en omfattande dialog med Distrato AB, efterkomma miljöförvaltningens föreläggande från februari 2025 att installera ny tilluftfläkt och ny uteluftanslutning för Distrato AB verksamhet. Föreningen har därmed kunnat montera ny tilluftfläkt i befintligt aggregat; uteluftanslutning till fläkt har rekonstruerats; kanaldimension på uteluftkanal har ökats för att minska tryckmotstånd och hastighet; nytt större uteluftgaller och ny större huv med ljudabsorberande isolering har konstruerats i syfte att minska ljudnivån; den nya fläkten har anslutits med dukstos mot befintligt aggregat i syfte att undvika att vibrationer från fläkt överförs till byggnaden och den nya fläkten har monterats på nya stålfjädrar invändigt i befintligt aggregat.
Redovisning av gjorda åtgärder samt efterföljande ljudmätningar rapporterades till miljöförvaltningen i april 2026.

Stenbeläggningen på gårdens nedre del skall bytas till en jämnare stenyta.

På sikt bör återstående markliggande gjutjärnsavloppsledningar bytas ut alternativt rörfordras.

Medlemsinformation

Under året har 1 (1) bostadsrätt överlåtits och beviljade andrahandsuthyrningar har varit 1 (1).
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 (34).

Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter tas ut i enlighet med stadgarna.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Passersystem	2025	Nytt passersystem för husets två gatuentréer
OVK	2025	Godkänd
Expansionskärl	2024	Byte av expansionskärl
Takarbeten	2024	Bättringsmålning och fler takstegar
Stamspolning	2023	Stamspolning av husets samtliga kök- och badrumsavlopp
Lokalunderhåll	2021-2022	Omfattande underhållsarbeten i cafélokalen
Fönsterrenovering	2020	Samtliga fönster och balkongdörrar
Balkongbyggnation och -besiktning	2019	Sju gamla balkonger byggdes om och en återuppbyggd, övriga kontrollerade
OVK	2019	Godkänd
Energideklaration	2019	Upprättad
Trädgårdsbelysning	2019	
Takvärme	2018	Nytt komplett takvärmesystem med kombinerad fukt- och tempstyrning och elkablage i hängrännor och stuprör mm
Takskyddsanordningar	2018	Gångbryggor, takstegar, skorstensplattformar och skyddsräcken
Stamspolning	2017	Stamspolning av husets samtliga kök- och badrumsavlopp
Hissar	2016	Total teknisk renovering med bl a byte av hissmaskineri och styrsystem samt restaurering av hisskorgar och grindar
Ventilbyten på värmestammar	2015	
Gårdsrenovering	2014	Isolering och ytskikt
Radonundersökning	2013	Godkänd
Trädgårdsrenovering	2012	Trappa i Ölandskalksten
Stamspolning	2012	Stamspolning av husets samtliga kök- och badrumsavlopp
Ny WC och dusch i undercentralen	2011	
Stamspolning	2008	Stamspolning av husets samtliga kök- och badrumsavlopp
Renovering tvättstuga	2007	Ny komplett maskinutrustning
Trädgårdsrenovering	2007	Nya trädgårdsmöbler och växter
Ny undercentral	2007	
Fönster- och fasadrenovering	2006	Hela fastigheten
OVK	2005	Godkänd
Värmekabel i stuprör och takrännor	2005-2006	Samtliga
Stamspolning	2004	Stamspolning av husets samtliga kök- och badrumsavlopp
Trapphusrenovering	2002-2003	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Byte elstam och lägenhetsel	2001-2002	Komplett i hela fastigheten
Rörstamsbyten	2000-2002	Tidigare byten gjorda under 90-talet
Nya balkonger	2000	Vissa lägenheter
Omläggning tak	1997-1998	

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 070	2 029	1 983	1 707
Rörelseintäkter	2 414	2 365	2 298	2 118
Rörelseresultat	-451	25	531	-3 519
Resultat efter finansiella poster	-517	-120	413	-3 547
Balansomslutning	34 919	35 257	35 259	34 752
Eget kapital	30 874	31 392	31 511	31 098
Soliditet (%)	88	89	89	90
Likviditet (%)	170	216	218	135
Årsavgift / kvm brf.yta (kr)	308	308	308	308
Årsavgift / tot.rörelseintäkter (%)	28	29	30	32
Hyror / kvm hyresrätt bostad (kr)	1 595	1 460	1 382	1 357
Hyror / kvm hyresrätt lokal (kr)	5 467	5 363	5 064	3 977
Skuldsättning / kvm brf.yta (kr)	1 356	1 356	1 356	1 356
Skuldsättning / kvm hel fast. (kr)	1 200	1 200	1 200	1 200
Sparande / kvm hel fastighet (kr)	1	114	263	-149
Räntekostnad / kvm hel fast. (kr)	28	66	50	11
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Elkostnad / kvm hel fastighet (kr)	17	15	20	30
Värmekostnad / kvm hel fast. (kr)	245	214	188	186
Vattenkostnad / kvm hel fast. (kr)	48	46	31	34

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust om 517 453 kr hänför sig till flera extraordinära kostnader som bl.a.renovering av en lokal (läg nr 23), inköp av tilluftfläkt för cafélokalen (läg nr 24), nytt passersystem för husets två gatuentréer, en kraftig ökning av taxebundna kostnader samt juristkostnader i samband med tvister med Distrato AB samt avtalsförhandling med Tele2 om gruppavtal för bredband. Styrelsen menar att detta inte ger anledning till oro vad gäller framtida ekonomiska åtaganden i beaktande av föreningens goda ekonomi.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medl.insats. & uppl.avg.	Kapital-tillskott	Fond för yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 112 762	140 315	1 055 492	-7 797 367	-119 650	**31 391 552**
Avsättning yttre rep.fond			405 600	-405 600		**0**
Disposition av föregående års resultat				-119 650	119 650	**0**
Årets resultat					-517 453	**-517 453**
Belopp vid årets utgång	**38 112 762**	**140 315**	**1 461 092**	**-8 322 617**	**-517 453**	**30 874 099**

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

ansamlad förlust	-8 322 617
årets förlust	-517 453
	-8 840 070

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	404 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-276 133
i ny räkning överföres	-8 968 337
	-8 840 070

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 070 145	2 028 796
Övriga rörelseintäkter	3	343 590	335 709
Summa rörelseintäkter		**2 413 735**	**2 364 505**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 940 777	-1 648 841
Övriga externa kostnader	5	-631 722	-398 453
Personalkostnader	6	-48 537	-48 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 939	-243 939
Summa rörelsekostnader		**-2 864 975**	**-2 339 770**
Rörelseresultat		**-451 240**	**24 735**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 896	20 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 109	-164 458
Summa finansiella poster		**-66 213**	**-144 385**
Resultat efter finansiella poster		**-517 453**	**-119 650**
Årets resultat		**-517 453**	**-119 650**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	33 137 079	33 381 018
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 137 079**	**33 381 018**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
Summa anläggningstillgångar		**33 139 879**	**33 383 818**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 131	6 780
Övriga fordringar	9	3 606	14 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 400	76 989
Summa kortfristiga fordringar		**159 137**	**98 428**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 620 365	1 774 516
Summa kassa och bank		**1 620 365**	**1 774 516**
Summa omsättningstillgångar		**1 779 502**	**1 872 944**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 919 381**	**35 256 762**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		38 112 762	38 112 762
Kapitaltillskott		140 315	140 315
Fond för yttre underhåll		1 461 092	1 055 492
Summa bundet eget kapital		**39 714 169**	**39 308 569**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 322 617	-7 797 367
Årets resultat		-517 453	-119 650
Summa fritt eget kapital		**-8 840 070**	**-7 917 017**
Summa eget kapital		**30 874 099**	**31 391 552**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	3 000 000
Förskott från kunder		75 258	0
Leverantörsskulder		285 512	240 515
Skatteskulder		283 788	274 818
Övriga skulder		126 035	58 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	274 689	291 842
Summa kortfristiga skulder		**4 045 282**	**3 865 210**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 919 381**	**35 256 762**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-517 453	-119 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		243 939	243 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-273 514**	**124 289**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-54 351	-6 780
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 358	25 575
Förändring av leverantörsskulder		44 997	70 367
Förändring av kortfristiga skulder		135 075	46 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-154 151**	**260 416**
Årets kassaflöde		**-154 151**	**260 416**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 774 516	1 514 100
Likvida medel vid årets slut		**1 620 365**	**1 774 516**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning upprättas sedan 2014 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) i mindre företag, det så kallade K2-regelverket.
Detta innebär bland annat att reparations- och underhållsutgifter som inte innebär en prestandahöjande förbättring numer betraktas som en kostnad och belastar resultaträkningen och därför endast undantagsvis aktiveras.
Från och med räkenskapsåret 2023 skall årsredovisningar för bostadsrättsföreningar innehålla mer information än tidigare, bl.a. fler nyckeltal i förvaltningsberättelsen.
Från och med räkenskapsåret 2026 skall föreningen, i likhet med alla bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar, enligt beslut av myndigheten Bokföringsnämnden (BFN), tillämpa redovisningsmetod K3. Skillnaden gentemot nuvarande reglerverk K2, där byggnadens värde skrivs av med en viss procentsats, lika mycket varje år, skall i regelverket K3 fastighetens delar skrivas av utifrån respektive livslängd; exempelvis så skulle en takrenovering läggas upp som en tillgång/komponent och skrivas av enligt en avskrivningsplan i stället för att kostnadsföras på resultatet.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättningar till och ianspråktagande av Yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningens stadgar samt årsstämmans beslut om resultatdisposition.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Kassaflödesanalysen är upprättad med indirekt metod vilket innbär att den börjar med föreningens resultat och från detta görs justeringar för att ta bort poster som inte påverkar likviditeten (avskrivningar t. ex.). Vidare justeras förändringar i kapitalet, dvs. skillnaderna mellan föreningens kortfristiga resp. långfristiga tillgångar och skulder.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningarna sker linjärt och förväntade nyttjandeperioder är

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringa	10, 25, 100 år
Standardförbättringar	15 år
Fastighetsrenovering	10 - 100 år
Tvättstuga	15 år
Värmeanläggning	25 år
Elanläggning	25 - 100 år
Ventilation	25 - 50 år
Stambyte	50 - 100 år
Våtrum	20 år
Fasad	20, 30, 50 år
Trappa	50 år
Gård	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift / tot.rörelseintäkter (%)
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande / kvm hel fastighet (kr)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder (banklån) ökar med 1%.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder*	681 632	681 632
Hyror bostäder	82 941	75 909
Övriga intäkter bostäder	14 612	4 875
Hyror lokaler	1 225 138	1 200 592
Värmeintäkter lokaler	40 000	40 000
Vattenintäkter lokaler	25 000	25 000
Övriga intäkter	822	788
	2 070 145	**2 028 796**

*I årsavgifter för bostäder ingår värme, vatten, el och bas-TV abonnemang.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Utdelning försäkringsbolag	343 590	335 709
	343 590	**335 709**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparation / underhåll bostäder	519	8 953
Reparation / underhåll lokaler	276 133	160 723
Reparation / underhåll inre	75 971	31 601
Reparation / underhåll tekniska installationer	72 184	88 910
Reparation / underhåll yttre	90 925	131 545
El	41 860	38 448
Värme	612 613	535 519
Vatten & avlopp	120 901	114 173
Hushållssopor	72 536	61 992
Grovsopor	26 650	30 689
Fastighetsskötsel & städning	94 274	100 171
Serviceavtal	92 844	86 196
Försäkring	45 574	41 708
Fastighetsskatt	145 928	137 860
Övriga driftskostnader	171 865	80 353
	1 940 777	**1 648 841**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Styrelseomkostnader	6 672	17 400
Föreningskostnader	58 677	66 037
Förvaltningsarvode	78 855	76 544
Revisionsarvode	83 492	61 194
Juridiskt arvode	253 812	123 313
Övrigt konsultarvode	103 020	28 813
Övriga administrativa kostnader	47 194	25 152
	631 722	**398 453**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	40 000	40 000
Sociala kostnader	8 537	8 537
	48 537	**48 537**

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 556 805	28 556 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 556 805**	**28 556 805**
Ingående avskrivningar	-6 216 368	-5 972 429
Årets avskrivningar	-243 939	-243 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 460 307**	**-6 216 368**
Utgående redovisat värde	**22 096 498**	**22 340 437**
Taxeringsvärden byggnader	45 800 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	89 000 000	98 200 000
	134 800 000	**135 200 000**
Bokfört värde byggnader	22 096 498	22 340 437
Bokfört värde mark	11 040 581	11 040 581
	33 137 079	**33 381 018**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 606	11 554
Fordran SBC	0	3 105
	3 606	**14 659**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2025-12-31	2024-12-31
Långivare	**Ränta**	**Villkorsändring**		
Handelsbanken	2,401%	2026-10-30	3 000 000	3 000 000
			3 000 000	**3 000 000**

STIBOR 3 mån + 0,45%

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	0	142 434
Upplupen el	0	3 755
Upplupen fjärrvärme	84 102	76 808
Upplupen sopkostnad	18 135	17 593
Upplupen ränta	0	17 608
Upplupna sociala avgifter	0	8 537
Upplupet vatten / avlopp	20 200	0
Övriga upplupna kostnader	152 252	25 107
	274 689	**291 842**

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 250 000	10 250 000
	10 250 000	**10 250 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Axelsson
Ledamot

Erik Rosén
Ledamot

Jonas Danielsson
Ledamot

Saga Silver
Ledamot

Hedda Jungdalen Lundgren
Ledamot

Revisorspåteckning

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

Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9bdc7a17-9368-4701-b6f3-425d1a25f0d1
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 18 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Jan Axel Christian Axelsson
84362eac-c0fd-4a20-a6ec-82a9db6a2794 - 2026-05-13 19:52:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 78badbbd-2ada-4039-b242-b7239e03ebff - SE

Jonas Danielsson
88021811-8921-49b7-9630-c80222a47dc5 - 2026-05-14 15:30:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ae97de09-6626-4d95-af4f-7a2a0586669b - SE

LEIF ERIK ROSÉN
d28232cd-436b-44e3-8923-341c125fbc54 - 2026-05-16 08:51:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 637e1a38-3890-4b6e-a18c-05daaa4ad48e - SE

Saga Emelie Charlotte Silver
0012cc11-7ae5-407a-be71-cd7693720478 - 2026-05-16 10:07:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c1789daa-c222-4726-99a9-ff882e757830 - SE

Hedda A M Jungdalen Lundgren
c8289774-9d36-4041-afdd-9de9bdab111e - 2026-05-16 19:27:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - df1209cb-0378-4e0f-af55-6a5f581aac04 - SE

Kristina Ahlstrand
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Forvis Mazars AB
fac73807-7394-48c8-b2ab-0f0ee118c823 - 2026-05-18 14:54:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3c32fc59-f08a-43e6-a52c-00a1bccfb7e2 - 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	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrtälje 18
Org. nr 716419-6839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrtälje 18 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksam-heten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Penneo dokumentnyckel: IPLBM-NAX0Z-SVIWY-2WI40-IJWFB-19ZIWC

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrtälje 18 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IPLBM-NAX0Z-SVIWY-2WI40-IJWFB-19ZWC

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kristina Ahlstrand
Revisor
Serienummer: 4a529bab5dadb4[…]8b6adb47bc416
IP: 217.16.xxx.xxx
2026-05-18 12:04:45 UTC

Penneo dokumentnyckel: IPLBM-NAX0Z-SVIWY-2WI40-IJWFB-19ZWC

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Iversons gränd österut från Roslagsgatan, ca 1901, fotograf okänd; Stadsmuseet i Stockholm. Fotonnummer FA 48189.

Akvarellen visar Iversons gränd österut från Roslagsgatan, ca 1901.
Frans Lindström, född 1874 i Storkyrkoförsamlingen i Stockholm, död 1954 i Solna, var en svensk målare och tecknare. F Lindström var huvudsakligen autodidakt som konstnär och var en Stockholms-skildrare som utförde över 1000 akvareller, med bland annat flera motiv av de äldre Klarakvarteren i Stockholm, varav 300 ägs av Stockholms borgargille.