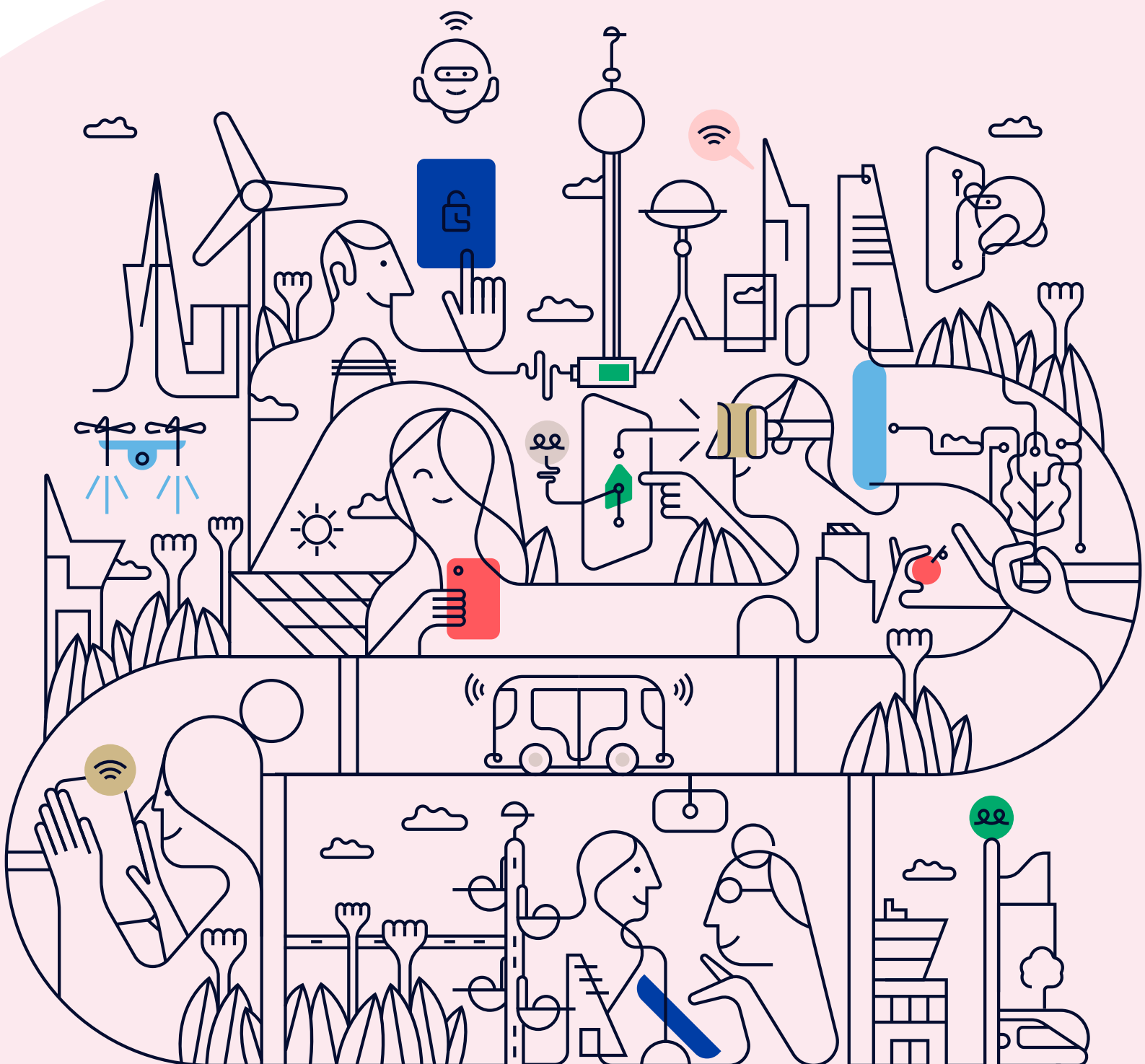




Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordpilen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
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 Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 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
NORDPILEN 1	1964	ESKILSTUNA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 5 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 472 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Eriksson	Ordförande
Mathias Isaksson Ylinenvaara	Styrelseledamot
Maud Dahlberg	Styrelseledamot
Robin Daniel Pihl	Styrelseledamot
Abdul-Aziz Aziz	Suppleant

Valberedning

Therese Pannula, Bnar Farancy

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens två ledamöter

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 2009** ● OVK
Byte av lägenhetsdörrar
- 2011** ● Isolering av kallvattenrör samt byte av kall, varm och cirkulation ventiler till samtliga lägenheter
Renovering av lekplats - All lekutrustning nyinköpt
- 2012** ● Lägenhetskontroll/våtrum
- 2013** ● Del av stambyte - Delar av stambyte tidigarelagt
Byte av 1 st tvättmaskin
- 2014-2015** ● Stambyte - Delar av stambyte utfört
- 2016** ● Uppgradering av värmesystemet - Byte av styrdon dvs ventilen samt motorn samt hela styrsåpet
Grundarbeten - Plastning av grund av länga 41, 43, 47, 49, 51 och 53
- 2017** ● Torkskåp - Byte av kanalfläkt och styrning
Tak - Byte av tak
Stambyte-relining - Länga 47
- 2018** ● Ventilation - Filter har köps in till samtliga lägenheter
Belysning parkering - Byte armaturer, samtliga fem
Renovering av tvättstuga - På grund av en vattenskada
Energideklaration
- 2019** ● Våtrum - Besiktning
Elmätare - Nya elmätare installerade
Torktumlare - Byte av display, filter och fläkt

2019	●	Torkskåp - Byte av fläkt
2020	●	OVK - Besiktning inte godkänd 2019, åtgärder vidtas 2020 Lekplats - Besiktning
2020-2021	●	Radonmätning - Godkänd
2021	●	Lekplats - Vidtagit åtgärder på grund av nya EU-regler Renovering av bastu - På grund av en fuktskada
2022	●	Målning av fasader
2023	●	Byte av batteri till brandskyddslarmet Byte av två ytterdörrar Hängränna vid tvättstugan och garaget Renovering av torkskåp - Byte av motor och filter Soprumsdörr Skyltar till innegårdens alla ingångar "Parkering förbjuden" och "Lekande barn" Byte av takbelysning i tvättstuga och bastu
2024	●	Installation av laddstationer för elbilar Renovering av torktumlare Renovering av balkonger
2025	●	Byte av fjärrvärmeväxlare Reparation av vattenskador i lägenhet Rörspolning avloppsrör OVK besiktning Anticimex besiktning av alla lägenheter Balkongrenoveringar steg 2 färdigställt

Planerade underhåll

2026	●	Byte viss del av trasigt plank Översyn/byte vissa golvbrunnar
------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomiskt förvaltning	SBC
Elbilladdning digitala tjänster	ChargeBuddy
Fastighetsskötsel, gräsklippning och snöröjning	Talkoo
Nyckelhantering	Certego
Parkeringsbevakning och störningsjour	Avarn
Skadedjursbekämpning, periodiska besiktning av installationer	Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

11 styrelsemöten genomförda

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Beslut taget om avgiftshöjning med 5% för februari 2026.

Kommunen har uppmätt förhöjda värden av PCB i vårt markområde och vi behöver därför sanera jorden.

Projektet var tänkt att starta i slutet av 2026, men då andra nödvändiga projekt har uppkommit har vi begärt uppskov hos kommunen för saneringen av marken. Vår önskan är att vi kan starta saneringen om 2-3 år.

Kostnaden är svår att uppskatta men bedöms ligga mellan 3-5 mkr. Delar av ekonomi finns för detta men ytterligare lån kan behövas inför projektstart. En bokföringsmässig avsättning har gjorts i bokslutet på 4,2 MKR, styrelsen utvärderar löpande behovet av ytterligare avsättning.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag från 1/5 2026

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 627 366	3 494 644	3 468 527	3 234 173
Resultat efter fin. poster	-3 473 894	700 970	1 001 105	-396 935
Soliditet (%)	0	21	14	2
Yttre fond	2 452 590	1 430 696	443 231	1 109 825
Taxeringsvärde	46 322 000	46 322 000	35 768 000	35 768 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	658	639	619	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	95,4	94,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 256	1 281	1 289	1 337
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 197	1 220	1 307	1 337
Sparande / kvm totalyta, kr	156	144	228	204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	19	17	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	130	108	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	52	46	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	201	171	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	3,11	3,08	2,79
Räntekänslighet (%)	1,91	2,00	2,08	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Avsättningsbelopp på ca 4 milj som kopplas till kommande PCB sanering i vår mark, detta påverkar resultatet negativt men innebär bara att den kostnad som beräknas för sanering börjar tas ut då projektet startar i 4 olika etapper. Startdatum är preliminärt slutet av 2028. Sanering skall vara utförd senast slutet 2032. Avsättningsbeloppet skall delvis täckas av lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	628 484	-	-	628 484
Fond, yttre underhåll	1 430 696	-22 106	1 044 000	2 452 590
Balanserat resultat	-867 117	723 076	-1 044 000	-1 188 041
Årets resultat	700 970	-700 970	-3 473 894	-3 473 894
Eget kapital	1 893 033	0	-3 473 894	-1 580 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-144 040
Årets resultat	-3 473 894
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 044 000
Totalt	-4 661 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	43 250
Balanseras i ny räkning	-4 618 684

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	3 627 367	3 494 644
Övriga rörelseintäkter	3	250	0
Summa rörelseintäkter		3 627 617	3 494 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 426 237	-2 034 685
Övriga externa kostnader	9	-265 012	-402 498
Personalkostnader	10	-103 369	-100 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 323	-67 050
Summa rörelsekostnader		-6 880 941	-2 604 385
RÖRELSERESULTAT		-3 253 324	890 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 947	20 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-229 516	-210 213
Summa finansiella poster		-220 569	-189 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 473 894	700 970
ÅRETS RESULTAT		-3 473 894	700 970

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	6 563 609	5 755 921
Maskiner och inventarier	13	102 596	237 127
Pågående projekt	14	195 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 861 205	5 993 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 861 205	5 993 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 750	17 971
Övriga fordringar	15	2 923 645	3 096 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	113 008	84 263
Summa kortfristiga fordringar		3 042 403	3 198 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 042 403	3 198 430
SUMMA TILLGÅNGAR		9 903 607	9 191 478

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		628 484	628 484
Fond för yttre underhåll		2 452 590	1 430 696
Summa bundet eget kapital		3 081 074	2 059 180
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 188 041	-867 117
Årets resultat		-3 473 894	700 970
Summa ansamlad förlust		-4 661 934	-166 147
SUMMA EGET KAPITAL		-1 580 860	1 893 033
Avsättningar			
Avsättningar		4 200 000	0
Summa avsättningar		4 200 000	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 438 517	6 522 914
Summa långfristiga skulder		6 438 517	6 522 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	113 512	155 549
Leverantörsskulder		164 587	133 567
Skatteskulder		129 260	76 925
Övriga kortfristiga skulder		0	-26 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	438 592	436 271
Summa kortfristiga skulder		845 951	775 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 903 607	9 191 478

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 253 324	890 260
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	86 323	67 050
Extraordinära kostnader	4 200 000	0
	1 032 999	957 309
Erhållen ränta	8 947	20 923
Erlagd ränta	-229 716	-208 987
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	812 229	769 245
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 274	-91 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 657	156 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	849 613	833 665
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-954 480	-964 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-954 480	-964 320
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-126 434	-157 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 434	-157 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	-231 301	-287 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 084 182	3 372 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 852 881	3 084 182

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordpilen 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.

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 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	0,30 %
Yttertak	0,55 %
Fasader	0,71 %
Fönster	0,30 %
Stamledningar VA	6,36 %
Stamledningar Värme	0,64 %
Byggnad	4,24 %
El	1,16 %
Restpost	0,32 %
Balkonger	3,33 %
Installationer	10,00 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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	3 432 000	3 332 160
Hysesintäkter p-plats	145 350	142 090
Elintäkter laddstolpe moms	34 521	4 795
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	5 880	9 168
Överlåtelseavgift	7 350	5 492
Administrativ avgift	2 205	882
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	3 627 367	3 494 644

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	250	0
Summa	250	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	150 039	131 672
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 618	10 745
Besiktningar	7 959	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	73 901	0
Myndighetstillsyn	0	12 540
Gårdkostnader	0	832
Gemensamma utrymmen	251	7 603
Serviceavtal	19 450	0
Förbrukningsmaterial	12 273	15 331
Summa	269 490	178 723

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 903
Tvättstuga	6 341	14 763
Trapphus/port/entr	3 063	0
Dörrar och lås/porttele	3 129	2 350
VVS	69 295	7 777
Värmeanläggning/undercentral	4 051	1 363
Elinstallationer	2 675	6 323
Garage/parkering	0	3 938
Vattenskada	0	54 369
Skador/klotter/skadegörelse	0	28 748
Summa	88 554	126 534

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	43 250	0
Stambyte	0	22 106
Mark/gård/utemiljö	4 200 000	0
Summa	4 243 250	22 106

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	124 004	104 703
Uppvärmning	739 807	713 410
Vatten	269 852	283 280
Sophämtning/renhållning	86 919	105 514
Summa	1 220 582	1 206 907

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	237 148	153 000
Skadadjursförsäkring	19 798	0
Fastighetsskatt	347 415	347 415
Summa	604 361	500 415

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 377	7 435
Juridiska åtgärder	0	40 438
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12 471	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	18 750
Styrelseomkostnader	3 477	5 500
Fritids och trivselkostnader	3 046	1 356
Föreningskostnader	27 286	34 126
Förvaltningsarvode enl avtal	83 481	80 107
Överlåtelsekostnad	14 406	4 012
Pantsättningskostnad	8 820	13 760
Administration	24 721	38 832
Konsultkostnader	49 307	158 182
Bostadsrätterna Sverige	6 120	0
Summa	265 012	402 498

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	84 996	80 973
Arbetsgivaravgifter	18 373	19 179
Summa	103 369	100 152

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	229 516	210 213
Summa	229 516	210 213

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 202 987	14 490 487
Årets inköp	889 400	712 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 092 387	15 202 987
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 447 066	-9 394 709
Årets avskrivning	-81 712	-52 357
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 528 778	-9 447 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 563 609	5 755 921
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 726 465</i>	<i>3 726 465</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 402 000	35 402 000
Taxeringsvärde mark	10 920 000	10 920 000
Summa	46 322 000	46 322 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	416 769	164 949
Årets inköp	-129 921	251 820
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	286 849	416 769
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-179 642	-164 949
Årets avskrivning	-4 611	-14 693
Utgående ackumulerad avskrivning	-184 253	-179 642
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 596	237 127

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 084 400	251 820
Omfört till Byggnad	-889 400	-251 820
Summa pågående arbeten	195 000	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 904	12 014
Övriga kortfristiga fordringar	5 860	0
Transaktionskonto	1 794 489	2 013 882
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 923 645	3 096 196

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 367	7 513
Förutbet försäkr premier	80 327	76 500
Upplupna intäkter	4 314	250
Summa	113 008	84 263

NOT 17, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-07-30	3,33 %	115 934	124 166
Handelsbanken	2027-07-30	3,33 %	471 480	477 320
Handelsbanken	2028-01-30	3,23 %	29 115	40 763
Handelsbanken	Löst	3,03 %		14 214
Handelsbanken	2029-10-30	3,13 %	1 909 000	1 932 000
Handelsbanken	2027-06-30	3,75 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2029-12-30	3,46 %	980 000	1 000 000
Stadshypotek	2032-12-30	3,68 %	1 546 500	1 590 000
Summa			6 552 029	6 678 463
Varav kortfristig del			113 512	155 549

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 984 469 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	6 061	7 223
Uppl kostn el	15 095	13 676
Uppl kostnad Värme	77 126	74 477
Uppl kostn räntor	11 746	11 946
Uppl kostn vatten	23 637	23 335
Uppl kostnad Sophämtning	6 927	7 864
Förutbet hyror/avgifter	298 000	297 750
Summa	438 592	436 271

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 341 802	8 341 802

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Avgiftshöjning från 1 februari 2026 med 5% samt ytterligare en avgiftshöjning om 5% från 1 september 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eskilstuna

Göran Eriksson
Ordförande

Mathias Isaksson Ylinenvaara
Styrelseledamot

Maud Dahlberg
Styrelseledamot

Robin Daniel Pihl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 09:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 06:45

DOCUMENT ID:

HkX3MHOHube

ENVELOPE ID:

r1lnMS_rdWx-HkX3MHOHube

DOCUMENT NAME:

Brf Nordpilen, 718000-1187 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

01766218ceb77f3d2a75e076ef8ea88a976b65af8148ef1
a6b6f4b28ec287218827b207af73d1d85abd012be204d6
83101ad9cf683d11b1e25b7a7854222423a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATHIAS JIM ISAKSSON YLINENVAARA mathias_isaksson@outlook.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 06:57 20.02.2026 06:56	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.94
2. BENGT GÖRAN ERIKSSON goraneh@live.se	 Signed Authenticated	20.02.2026 12:39 20.02.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.77.137
3. ROBIN DANIEL PIHL pihl_robin89@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 12:59 20.02.2026 06:46	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.124
4. MAUD DAHLBERG maudah51@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 13:19 20.02.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.184
5. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 09:20 23.02.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordpilen, org.nr 718000-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för Brf Nordpilen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Standards 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 revisionssed 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 att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Nordpilen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 09:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.02.2026 06:45

DOCUMENT ID:

HkW2fr_HdZx

ENVELOPE ID:

S1nfrOHubl-HkW2fr_HdZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

7419e393af62a47c09c8830d5cc7a96fa0e2a73469345a
d2ac004e23a2b91d7cad76f4de97492691aebf3168c722
531741491d36c7ea72e0d98d440e0d4121eb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	23.02.2026 09:21	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	23.02.2026 09:08	Low	IP: 213.115.250.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed