

N

Norrgårdets |
Årsredovisning 2025

Årsstämma hålls hos Hammarberg, Rönningevägen 51 den 8:e Maj kl 19:00 Varmt välkommen

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Dagordning	2
Styrelsens sammansättning	3
Förvaltningsberättelse 2025	3
Revisionsberättelse 2025	3
Resultaträkning	4-5
Balansräkning	5-6
Prognos 2026	6
Lånelista 2025	6
Ekonomisknyckeltal 2025	7
Motioner	7
Övrigt	8
Egna anteckningar	8

Dagordning

§1,	Stämmans öppnande
§2,	Fastställande av dagordning
§3,	Val av stämmordförande och sekreterare
§4,	Val av justeringsmän
§5,	Godkännande av kallelse
§6,	Föredragande av förvaltningsberättelse
§7,	Föredragande av revisorernas berättelse
§8,	Fastställande av balans- och resultaträkning
§9,	Beslut angående ansvarsfrihet för styrelsen
§10,	Fastställ. av styrelsens och revisorernas arvoden
§11,	Val av styrelse och suppleanter
§12,	Val av revisorer och suppleanter
§13,	Övriga frågor - öppen diskussion
§14,	Stämmans avslutande

**Årsredovisning för
Norrgårdets Bostadsrättsförening**

Styrelsen avger härmed årsredovisningen för verksamhetsåret 2025.

Styrelse:

Ordförande:

Vice ordförande:

Kassör:

Sekreterare:

Vice sekreterare:

Michael Hammarberg

Inger Lind

Sve-Åke Larsson

Malin Hammarberg

Elenor Araya

Suppleanter:

Alexander Ullström

Andreas Linderholm

Rev. Ingegärd Ossmyr

Ek. förv. Kristian Ölander

Förvaltningsberättelse år 2025

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25:e April 2025.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden. Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året ingen lägenhet bytt ägare. Föreningen upplåter som vanligt två lokaler till kommersiella hyresgäster samt 4 st varmgarage.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 13 miljoner kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg och Partners.

Årets överskott om **142 204 kr** föreslås överföras till dispositionsfonden.

För övriga ekonomiska nyckeltal, se avsnitt senare i redovisningen, samt balans- och resultaträkning.

Rönninge den 17:e mars 2026



Elenor Araya



Sven-Åke Larsson



Malin Hammarberg



Michael Hammarberg

Inger Lind

Revisionsberättelse för år 2025

Vid granskning av Norrgårdet bostadsrättsförenings räkenskaper för tiden

2025-01-01 till 2025-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och kvarstående värdet på bank- och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning.

Jag föreslår årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Rönninge den 17:e mars 2026



Ingegärd Ossmyr

Resultatrapport

Intäkter	2025	2024
3011 Avgifter, Lägenheter	742 938 kr	743 105 kr
3023 Hyror, Lokaler	133 249 kr	129 361 kr
3025 Hyror, Parkering	17 034 kr	16 217 kr
3026 Hyror, Förråd/Biyta	996 kr	996 kr
3027 Hyror, Garage	28 871 kr	27 697 kr
3032 Överlåtelseavgifter	300 kr	300 kr
3033 Pantsättningsavgifter	300 kr	300 kr
3034 Påminnelseavgifter	60 kr	- kr
3219 Städbidrag	300 kr	- kr
Summa Intäkter	924 048 kr	917 976 kr
Kostnader		
4170 Utgifter, Gård	-5 959 kr	-16 545 kr
4180 Serviceavtal, Tvätt	-6 068 kr	- kr
4182 Serviceavtal, Värme	-15 906 kr	-15 731 kr
4334 Reparation, Tvättstuga	- kr	-5 394 kr
4339 Omkostnader, Trapphus	-2 547 kr	-5 440 kr
4341 Reparation, VVS	- kr	-8 290 kr
4361 Reparation, Gård	- kr	-8 875 kr
4610 Elkostnader	-244 229 kr	-316 020 kr
4630 Vatten, VA	-50 747 kr	-40 887 kr
4640 Sophämtning	-37 574 kr	-34 139 kr
4711 Fastighetsförsäkring	-25 711 kr	-24 487 kr
4720 Digital Tv	-19 340 kr	-19 340 kr
Summa Kostnader	-408 081 kr	-495 148 kr
Bruttovinst	515 967 kr	422 828 kr
Administration		
6310 Företagsförsäkringar	-1 518 kr	-1 459 kr
6462 Kostnader för Stämman	-1 292 kr	-1 980 kr
6491 Administrationskostnader	-36 188 kr	-35 110 kr
6981 Föreningsavgifter (SBC)	-4 390 kr	-4 390 kr
Summa Administration	-43 388 kr	-42 939 kr
Arvoden		
7111 Styrelsearvoden	-6 993 kr	-5 994 kr
7112 Revisionsarvoden	-999 kr	-999 kr
Summa Arvoden	-7 992 kr	-6 993 kr
Avskrivningar		
7821 Avskrivningar på byggnader	-17 170 kr	-17 170 kr
7822 Avskrivning Stambyte	-32 500 kr	-32 500 kr
7824 Avskrivn på markanläggningar	-3 000 kr	-3 000 kr
7831 Avskrivn mask/andra tekn anl	-87 750 kr	-87 750 kr
7832 Avskrivn inventarier	-3 500 kr	-3 500 kr
Summa Avskrivningar	-143 920 kr	-143 920 kr
Summa Kostnader	-603 381 kr	-689 000 kr
Rörelseresultat	320 667 kr	228 976 kr
Finansiella poster		
8211 Intäktsränta	706 kr	5 206 kr
8411 Läneräntor	-141 455 kr	-125 218 kr
Summa Finansiella poster	-140 749 kr	-120 012 kr
Resultat efter finansiella poster, f. Skatt	179 918 kr	108 965 kr
Skatt		
8950 Fastighetsskatt	-37 714 kr	-36 210 kr
Beräknat resultat:	142 204 kr	72 755 kr

Balansrapport

Materiella anläggningstillgångar		2024	Förändring	2025
1110	Byggnader	800 870 kr	- kr	800 870 kr
1115	Stambyte	3 271 956 kr	- kr	3 271 956 kr
1120	Avskrivning Fastighet	-973 566 kr	-17 170 kr	-990 736 kr
1125	Avskrivning Stambyte	-682 500 kr	-32 500 kr	-715 000 kr
1128	Uppskrivning Fastighet	3 856 469 kr	- kr	3 856 469 kr
1130	Mark	103 000 kr	- kr	103 000 kr
1138	Uppskrivning Mark	1 691 000 kr	- kr	1 691 000 kr
1150	Markanläggningar	68 894 kr	- kr	68 894 kr
1159	Avskrivning markanläggningar	-51 600 kr	-3 000 kr	-54 600 kr
1160	Värmepumpsanläggning	876 038 kr	- kr	876 038 kr
1169	Avskrivning Värmepumpsanl.	-138 000 kr	-23 000 kr	-161 000 kr
1170	Fönsterbyte	846 647 kr	- kr	846 647 kr
1179	Avskrivning Fönsterbyte	-155 000 kr	-15 000 kr	-170 000 kr
1180	Tak	2 125 361 kr	- kr	2 125 361 kr
1189	Avskrivning tak	-255 000 kr	-25 000 kr	-280 000 kr
1190	Portar	482 414 kr	- kr	482 414 kr
1199	Avskrivning portar	-80 000 kr	-10 000 kr	-90 000 kr
1220	Inventarier och verktyg	28 344 kr	- kr	28 344 kr
1229	Avskrivning Invent. & Verktyg	-17 500 kr	-3 500 kr	-21 000 kr
1260	Gårdsmaskiner	97 287 kr	- kr	97 287 kr
1269	Avskrivning Gårdsmaskiner	-70 000 kr	-8 750 kr	-78 750 kr
1280	Motorvärmare	48 758 kr	- kr	48 758 kr
1289	Avskr. Motorvärmare	-30 000 kr	-6 000 kr	-36 000 kr
S:a Materiella anläggningstillgångar		11 843 872 kr	-143 920 kr	11 699 952 kr
Omsättningstillgångar				
1940	Bank	339 538 kr	152 852 kr	492 390 kr
1950	Placeringskonto, Bank	307 366 kr	706 kr	308 072 kr
S:a Omsättningstillgångar		646 903 kr	153 558 kr	800 461 kr
S:a TILLGÅNGAR		12 490 775 kr	9 638 kr	12 500 413 kr
Eget kapital				
2083	Inbetalda insatser	-27 000 kr	- kr	-27 000 kr
2085	Uppskrivningsfond	-5 547 469 kr	- kr	-5 547 469 kr
2086	Reservfond	-15 200 kr	- kr	-15 200 kr
2087	Upplåtelseavgift	-325 000 kr	- kr	-325 000 kr
2097	Dispositionsfond	-970 820 kr	-40 574 kr	-1 011 394 kr
2098	Vinst/förlust föregående år	-72 755 kr	72 755 kr	- kr
S:a Eget kapital		-6 958 244 kr	32 181 kr	-6 926 063 kr
Avsättningar				
2286	Inre Reparationsfond	-44 846 kr	-1 950 kr	-46 796 kr
2287	Yttre reparationsfond	-193 086 kr	-32 181 kr	-225 267 kr
S:a Avsättningar		-237 932 kr	-34 131 kr	-272 063 kr
Skulder				
Långfristiga skulder				
2351	Stadshypotekslån	-5 178 872 kr	120 000 kr	-5 058 872 kr
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-47 425 kr	24 482 kr	-22 943 kr
2510	Skatteskulder	-54 kr	-328 kr	-382 kr
2901	Upplupna kostnader	-11 200 kr	11 200 kr	- kr
2960	Upplupna räntekostnader	-1 916 kr	- kr	-1 916 kr
2971	Förutbetalda hyror och avgifter	-55 131 kr	-24 788 kr	-79 919 kr
2990	uppl kostn/förutbet int	- kr	3 950 kr	3 950 kr
S:a Skulder		-5 294 599 kr	134 516 kr	-5 160 082 kr
S:a EGET KAPITAL, AVSÄTT. OCH SKULDER		-12 490 775 kr	132 566 kr	-12 358 209 kr
Beräknat resultat:		- kr	142 204 kr	142 204 kr

Prognos för 2026**Intäkter**

Avgifter Lgh	743 000 kr
Lokalhyror	133 560 kr
Garagehyror	28 970 kr
Parkering	17 000 kr
Biytor	996 kr
Totala Intäkter	923 526 kr

Lånelista per 31/12-2025

Belopp	Ränta	Amort/år
798 000 kr	3,87%	0 kr
1 195 970 kr	3,65%	120 000 kr
832 902 kr	2,799%	0 kr
2 352 000 kr	3,12%	0 kr
Totalt	3,30%	120 000 kr

Kostnadsprognos 2026

Sotning	- kr
Gård	12 000 kr
Service Tvätt	7 000 kr
Service Panna	- kr
Service VP	16 000 kr
Reparation, lokaler	6 000 kr
Förbrukning	2 500 kr
Reparation, gemensamt	6 000 kr
Reparation, tvätt	3 000 kr
Omkostnader trapphus	5 000 kr
Reparation VVS	4 000 kr
Elkostnader	155 000 kr
Olja	- kr
Vatten	52 000 kr
Sophämtning	39 000 kr
Fastighetsförsäkring	27 000 kr
Telia Fiber	19 500 kr
Post och porto	200 kr
Företagsförsäkringar	1 600 kr
Stämman	3 000 kr
Admin	38 000 kr
Föreningsavgifter	4 400 kr
Arvoden	8 000 kr
Avskrivningar	144 000 kr
Räntor	145 000 kr
Skatt	40 000 kr
Inre Reparationsfond	1 950 kr
Oförutsedda komm. avgifter	20 000 kr
Yttre reparationsfond	32 181 kr (påverkar ej resultat)

Totala kostnader 760 151 kr

Beräknat Resultat 2025 163 376 kr

Lånens förfallodatum

Belopp	Förnyelse
798 000 kr	2027
1 195 970 kr	2027-06-30
832 902 kr	2028-01-30
2 352 000 kr	2029-06-01

Ekonomiska nyckeltal 2025

Årsavgift brf, snitt/kvm:	915 kr
Lån per 31.12.2025:	5 059 Tkr
Snittränta:	3,30%
Uthyrd yta ca:	1 071 kvm
Föreningens lån per kvm:	4 724 kr
Skuldkvot (taxeringsvärde):	39,9%
Räntekänslighet:	7%
Sparande per kvm:	267,16 kr (Swedbanks definition: (årets resultat + avskrivningar) / total yta)
Energikostnad per kvm och år:	228,04 kr
Energiförbrukning per kvm:	50 kWh (uppvärmning enl energideklaration)
Energiklass:	C (uppvärmning)
Energiförbrukning per kvm:	75 kWh (totalt fastighet, ex boende och hyresgäster)
Operativt kassaflöde 2025:	153 558 kr

Kommentar:

Årsavgift per bostadsrättskvadratmeter är missvisande då årsavgifterna fördelas per medlemstalet, vilket är olika för varje lägenhet. Detta nyckeltal är lagstiftat så det måste redovisas per kvadratmeter. Skuldkvoten är beräknad genom att ta total skuld delat med taxeringsvärdet för aktuellt år. Räntekänsligheten visar hur mycket avgifterna måste höjas om snitträntan ökar en procent. Föreningen har inget "sparande" vi fonderar resultatet varje år, detta nyckeltal varierar därför från år till år.

Motioner etc:

Inga motioner har inkommit under annonserad tid.

Övrigt

Tänkvärt

Ordföranden för en talarlista, vill du ha ordet räck upp handen så blir du uppskriven på listan, anteckna gärna vad du vill säga eftersom det kan ta ett tag innan du får ordet.

Om en diskussion pågått för länge kan man begära "streck i debatten", ordföranden kommer då att säga att streck i debatten är begärt och på så sätt ge de som har något relevant att säga chans att ställa sig på talarlistan, när sen strecket är satt kan man inte ställa sig på talarlistan utan det är bara de som står på den som får ordet. Sedan går frågan till beslut.

Om ett beslut inte kan tas med acklamation, dvs utan votering, kan man be om votering, denna sker oftast öppet med handuppräckning. Justeringsmännen ansvarar för rösträkningen.

Ordlista

Anläggningstillgångar

är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar

är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultat uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Föreningens dispositionsfond

är en fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

Förvaltningsberättelsen

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

Kortfristiga skulder

är skulder som föreningen ska reglera inom ett år.

Långfristiga skulder

är skulder som föreningen ska reglera efter ett år.

Omsättningstillgångarna

är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

Ställda pantar

avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter

är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader

är kostnader som tillhör räkenskapsåret men föreningen har inte fått någon faktura per bokslutsdagen.

Anteckningar