



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Norrland 11          | 1939    | Norrtälje |
| Norrland 17          | 1943    | Norrtälje |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 867 kvm och 6 lokaler om 663 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 530 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Mats Dahlström          | Ordförande      |
| Pontus Fredholm         | Styrelseledamot |
| Eva Michalak            | Styrelseledamot |
| Kenneth Weissglas Frejd | Suppleant       |
| Lennart Hansson-Dahl    | Suppleant       |
| Ulla Forsberg Pernéus   | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Kerstin Eriksson Internrevisor  
Roland Karlsson Extern revisor Affärspartner i Roslagen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

**2025** ● Renovering av fönster, stamspolning

**2026** ● Renovering av balkongerna, fasad

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Villkoren för föreningens större lån har omförhandlats under våren/sommaren 2025 i konkurrens med andra banker och fördelas nu enligt följande;

Nordea Hypotek AB 5 763 092,00 kr 3 år 2.81 % nästa förfallodag 2028-07-19

Nordea Hypotek AB 3 710 000,00 kr 1 år 2.81 % nästa förfallodag 2026-11-18

Under verksamhetsåret har projektet med fönsterrenoveringarna fortsatt och kostat föreningen hittills 948.229 kr. Stora Brogatan 12 A kvarstår att renovera under nästa verksamhetsår.

Stamspolning genomfördes i fastigheten under sensommaren.

OVK har genomförts.

Koddosorna vid entréerna har bytts ut under året.

Föreningen har skrivit upp det bokförda värdet för marken till taxeringsvärdet för marken enligt det taxeringsbeslut för föreningens fastighet som kom i juni 2025. Detta innebär att bokfört värde för marken har ökat med 9 693 893 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7% och 2025-07-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 612 715   | 2 429 857   | 2 141 079   | 2 214 915   |
| Resultat efter fin. poster                         | -864 410    | -297 466    | 43 902      | 69 411      |
| Soliditet (%)                                      | 46          | 0           | 0           | 0           |
| Yttre fond                                         | 2 605 712   | 2 463 838   | 2 106 838   | 1 955 864   |
| Taxeringsvärde                                     | 49 726 000  | 48 438 000  | 48 438 000  | 48 438 000  |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 580         | 552         | 464*        | 481         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 61,4        | 60,0        | 58,0        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 3 398       | 3 537       | 3 576       | 3 607       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 684       | 2 878       | 2 807       | 2 830       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 79          | 49          | 84          | 153         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 21          | 53          | 35          | 34          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 128         | 114         | 104         | 105         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 150         | 149         | 97          | 96          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 300         | 315         | 236         | 235         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,18        | 3,76        | 3,08        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,86        | 6,40        | 10,44       | -           |

\*Föreningens lägre årsavgifter bostäder 2022/2023 beror inte på en minskning av föreningens årsavgifter utan ett periodiseringsfel mellan räkenskapsåren.

**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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.  
Det negativa resultatet för verksamhetsåret beror till största del på den omfattande fönsterrenoveringen som tidigare beslutats om och som kostnadsförs direkt. Större delen av renoveringen har finansierats med eget sparkapital i linje med vad som planerats. Till följd av beslutade avgiftshöjningar och genomförd låneförhandling samt en återhållsamhet på kostnadssidan i övrigt bedöms att redan nästa verksamhetsår bör ekonomin åter vara i balans.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-08-31      | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-08-31       |
|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 248 078         | -                                            | -                               | 248 078          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 463 838       | -215 126                                     | 357 000                         | 2 605 712        |
| Uppskrivningsfond        | 0               | -                                            | 9 693 893                       | 9 693 893        |
| Reservfond               | 57 691          | -                                            | -                               | 57 691           |
| Balanserat resultat      | -2 964 614      | -82 340                                      | -357 000                        | -3 403 954       |
| Årets resultat           | -297 466        | 297 466                                      | -864 410                        | -864 410         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-492 474</b> | <b>0</b>                                     | <b>8 829 484</b>                | <b>8 337 010</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 046 954        |
| Årets resultat                                                     | -864 410          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -357 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 268 364</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 975 083           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-3 293 281</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 september - 31 augusti                          | Not           | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 612 715         | 2 429 857         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 20 200            | 56 615            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 632 915</b>  | <b>2 486 472</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 749 751        | -1 974 199        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -159 101          | -129 354          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -146 214          | -106 585          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -169 644          | -245 628          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 224 711</b> | <b>-2 455 766</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-591 796</b>   | <b>30 705</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 29 947            | 39 991            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -302 561          | -368 163          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-272 614</b>   | <b>-328 172</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-864 410</b>   | <b>-297 466</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-864 410</b>   | <b>-297 466</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 16 366 712 | 6 842 463  |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 16 366 712 | 6 842 463  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 16 366 712 | 6 842 463  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 8 302      | 14 626     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 874 904    | 1 209 854  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 68 192     | 70 619     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 951 398    | 1 295 099  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 926 933    | 1 403 312  |
| Summa kassa och bank                         |        | 926 933    | 1 403 312  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 878 331  | 2 698 411  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 18 245 044 | 9 540 874  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2025-08-31                  | 2024-08-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 248 078                     | 248 078                     |
| Uppskrivningsfond                               |        | 9 693 893                   | 0                           |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 2 605 712                   | 2 463 838                   |
| Reservfond                                      |        | 57 691                      | 57 691                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>12 605 374</strong> | <strong>2 769 607</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -3 403 954                  | -2 964 614                  |
| Årets resultat                                  |        | -864 410                    | -297 466                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-4 268 364</strong> | <strong>-3 262 080</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>8 337 010</strong>  | <strong>-492 474</strong>   |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 9 367 092                   | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>9 367 092</strong>  | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 18     | 106 000                     | 9 579 092                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 78 943                      | 150 847                     |
| Skatteskulder                                   |        | 10 147                      | 7 387                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 46 069                      | 15 770                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17     | 299 783                     | 280 252                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>540 942</strong>    | <strong>10 033 348</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>18 245 044</strong> | <strong>9 540 874</strong>  |

Kassaflödesanalys

| 1 september - 31 augusti                                                 | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |             |             |
| Rörelseresultat                                                          | -591 796    | 30 705      |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |             |             |
| Årets avskrivningar                                                      | 169 644     | 245 628     |
|                                                                          | -422 152    | 276 333     |
| Erhållen ränta                                                           | 43 214      | 18 456      |
| Erlagd ränta                                                             | -316 821    | -351 421    |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -695 759    | -56 632     |
| Förändring i rörelsekapital                                              |             |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -14 877     | -21 608     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -5 054      | 76 782      |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -715 690    | -1 457      |
| Investeringsverksamheten                                                 |             |             |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0           | 0           |
| Finansieringsverksamheten                                                |             |             |
| Amortering av lån                                                        | -106 000    | -106 000    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -106 000    | -106 000    |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -821 690    | -107 457    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 558 299   | 2 665 756   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 736 609   | 2 558 299   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norrgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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:

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Byggnad          | 1,5 - 2,58 % |
| Markanläggningar | 3,33 %       |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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

|                                | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 513 988        | 1 420 280        |
| Hysesintäkter bostäder         | 142 372          | 132 292          |
| Hysesintäkter lokaler          | 36 420           | 0                |
| Hysesintäkter lokaler, moms    | 664 744          | 677 665          |
| Hysesintäkter p-plats          | 82 220           | 79 380           |
| Hysesintäkter p-plats, moms    | 18 200           | 17 800           |
| Bredband                       | 107 460          | 71 441           |
| Hyses-/avgiftsbortfall p-plats | 0                | -850             |
| Dröjsmålsränta                 | 128              | 2 799            |
| Pantsättningsavgift            | 5 202            | 1 623            |
| Överlåtelseavgift              | 11 575           | 5 612            |
| Administrativ avgift, moms     | 735              | 0                |
| Administrativ avgift           | 4 361            | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 24 774           | 21 814           |
| Vidarefakturerade kostnader    | 530              | 0                |
| Öres- och kronutjämning        | 6                | 1                |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 612 715</b> | <b>2 429 857</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|-----------------|---------------|---------------|
| Elstöd          | 0             | 22 092        |
| Övriga intäkter | 20 200        | 34 523        |
| <b>Summa</b>    | <b>20 200</b> | <b>56 615</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 6 137          | 9 612          |
| Städning enligt avtal                   | 65 607         | 67 909         |
| Städning utöver avtal                   | 1 250          | 708            |
| Sotning                                 | 0              | 1 251          |
| Hissbesiktning                          | 6 047          | 5 805          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 39 547         | 1 600          |
| Gårdkostnader                           | 2 227          | 1 784          |
| Snöröjning/sandning                     | 33 282         | 50 164         |
| Serviceavtal                            | 0              | 14 583         |
| Serviceavtal, hissar                    | 20 422         | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 836            | 1 330          |
| <b>Summa</b>                            | <b>175 356</b> | <b>154 747</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga                   | 0              | 13 068         |
| Dörrar och lås/porttele      | 1 719          | 2 424          |
| VVS                          | 30 955         | 22 204         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 3 024          |
| Ventilation                  | 10 957         | 49 112         |
| Hissar                       | 108 008        | 129 141        |
| Vattenskada                  | 32 996         | 14 650         |
| <b>Summa</b>                 | <b>184 636</b> | <b>233 622</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|----------------|----------------|----------------|
| Vind           | 105 793        | 0              |
| Dörrar och lås | 37 741         | 0              |
| Ventilation    | 0              | 100 493        |
| Hiss           | 0              | 114 633        |
| Fönster        | 831 550        | 0              |
| <b>Summa</b>   | <b>975 083</b> | <b>215 126</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 74 647           | 174 840          |
| Uppvärmning             | 453 601          | 380 348          |
| Vatten                  | 529 722          | 494 709          |
| Sophämtning/renhållning | 72 735           | 85 054           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 130 704</b> | <b>1 134 951</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 42 346         | 17 440         |
| Kabel-TV               | 50 807         | 0              |
| Bredband               | 64 039         | 95 283         |
| Fastighetsskatt        | 126 780        | 123 030        |
| <b>Summa</b>           | <b>283 972</b> | <b>235 753</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 369            |
| Tele- och datakommunikation     | 1 204          | 9 522          |
| Juridiska åtgärder              | 25 200         | 0              |
| Inkassokostnader                | 4 539          | 12 534         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 9 071          | 13 303         |
| Revisionsarvoden internrevisor  | 2 550          | 2 475          |
| Styrelseomkostnader             | 2 846          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 2 282          | 1 937          |
| Föreningskostnader              | 11 568         | 9 267          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 60 592         | 53 219         |
| Överlåtelsekostnad              | 14 131         | 10 030         |
| Pantsättningskostnad            | 7 637          | 1 648          |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0              | 1 043          |
| Administration                  | 8 745          | 9 974          |
| Konsultkostnader                | 2 687          | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 6 050          | 4 032          |
| <b>Summa</b>                    | <b>159 101</b> | <b>129 354</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 118 400        | 83 250         |
| Övriga arvoden      | 3 225          | 6 150          |
| Arbetsgivaravgifter | 24 589         | 17 185         |
| <b>Summa</b>        | <b>146 214</b> | <b>106 585</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 302 558        | 361 913        |
| Dröjsmålsränta                     | 3              | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 6 250          |
| <b>Summa</b>                       | <b>302 561</b> | <b>368 163</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 16 987 720         | 16 987 720         |
| Uppskrivning mark                             | 9 693 893          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>26 681 613</b>  | <b>16 987 720</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 145 257        | -9 899 629         |
| Årets avskrivning                             | -169 644           | -245 628           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 314 901</b> | <b>-10 145 257</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>16 366 712</b>  | <b>6 842 463</b>   |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>14 760 000</i>  | <i>0</i>           |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 34 966 000         | 31 484 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 760 000         | 16 954 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>49 726 000</b>  | <b>48 438 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2025-08-31      | 2024-08-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 105 352         | 105 352         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>105 352</b>  | <b>105 352</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -105 352        | -105 352        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-105 352</b> | <b>-105 352</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-08-31     | 2024-08-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto               | 58 470         | 54 867           |
| Momsavräkning             | 6 758          | 0                |
| Transaktionskonto         | 275 920        | 207 987          |
| Borgo räntekonto          | 533 756        | 947 000          |
| <b>Summa</b>              | <b>874 904</b> | <b>1 209 854</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 10 764        | 6 183         |
| Förutbet försäkr premier | 25 099        | 24 416        |
| Förutbet kabel-TV        | 4 290         | 0             |
| Förutbet bredband        | 5 027         | 3 939         |
| Förutbet förvaltning     | 5 204         | 5 006         |
| Upplupna ränteintäkter   | 17 808        | 31 075        |
| <b>Summa</b>             | <b>68 192</b> | <b>70 619</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-08-31 | Skuld<br>2025-08-31 | Skuld<br>2024-08-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek AB     | 2026-11-18               | 2,81 %                  | 3 710 000           | 3 750 000           |
| Nordea Hypotek AB     | 2028-07-19               | 2,81 %                  | 5 763 092           | 5 829 092           |
| Summa                 |                          |                         | 9 473 092           | 9 579 092           |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>106 000</b>      | <b>9 579 092</b>    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 943 092 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 0              | 708            |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 5 514          | 5 373          |
| Uppl kostn el                 | 5 050          | 3 820          |
| Uppl kostnad Värme            | 24 311         | 20 744         |
| Uppl kostn kabel-TV           | 4 290          | 0              |
| Uppl kostn räntor             | 23 558         | 37 818         |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 0              | 4 597          |
| Uppl kostn bredband           | 5 028          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 232 032        | 205 087        |
| Förskott momsfritt            | 0              | 2 105          |
| <b>Summa</b>                  | <b>299 783</b> | <b>280 252</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 031 150 | 14 031 150 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Under verksamhetsåret har projektet med fönsterrenoveringarna fortsatt och kostat föreningen hittills 948.229 kr. Stora Brogatan 12 A kvarstår att renovera under nästa verksamhetsår. Stamspolning genomfördes i fastigheten under sensommaren. OVK har genomförts. Koddoserna vid entréerna har bytts ut under året.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-05.

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

Norrtälje

---

Eva Michalak  
Styrelseledamot

---

Kenneth Weissglas Frejd  
Suppleant

---

Lennart Hansson-Dahl  
Suppleant

---

Mats Dahlström  
Ordförande

---

Pontus Fredholm  
Styrelseledamot

---

Ulla Forsberg Pernéus  
Suppleant

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

---

Kerstin Eriksson  
Internrevisor

---

Affärspartner i Roslagen AB  
Roland Karlsson  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.11.2025 10:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 19.11.2025 10:18

**DOCUMENT ID:**

Bk8tjWsxZg

**ENVELOPE ID:**

SyWHKjWjxbl-Bk8tjWsxZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Norrgården, 714400-1307 - Årsredovisning 2025.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

0b5ab4b27ba92202b09d9af389615b29ef7a1b58292161  
c5ff4ee984f27606c6af83769be014d5ef2b7eb79caa322  
b056abb99aa3c69800c79ece9d55baaaf20

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. MATS DAHLSTRÖM<br>mats.dahlstrom59@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 19.11.2025 10:32<br>19.11.2025 10:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 159.190.240.32 |
| 2. ULLA ELISABETH FORSB<br>ERG PERNEÚS<br>ulla_perneus@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 19.11.2025 10:42<br>19.11.2025 10:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.225.170.223 |
| 3. EVA ANNA MARGARETA<br>MICHALAK<br>eva.michalak@hotmail.com      |  Signed<br>Authenticated   | 19.11.2025 11:39<br>19.11.2025 11:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.103.149.6  |
| 4. KENNETH INGVAR WEISS<br>GLAS FREJD<br>kennethfrejd@yahoo.se     |  Signed<br>Authenticated   | 19.11.2025 11:58<br>19.11.2025 11:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.225.169.28  |
| 5. Joacim Pontus Eric Fredh<br>olm<br>pontus@truckkeys.se          |  Signed<br>Authenticated | 24.11.2025 15:42<br>24.11.2025 15:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.117.65 |
| 6. LENNART HANSSON-DA<br>HL<br>lennart.hanssondahl@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated | 24.11.2025 19:45<br>21.11.2025 08:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.142.51.182  |
| 7. Kerstin Gunilla Eriksson<br>kergeri@outlook.com                 |  Signed<br>Authenticated | 24.11.2025 21:25<br>24.11.2025 21:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.225.170.218 |
| 8. ROLAND KARLSSON<br>roland@affarspartner.net                     |  Signed<br>Authenticated | 28.11.2025 10:24<br>28.11.2025 10:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.231.29.59   |

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

## 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

för

Bostadsrättsföreningen Norrgården (Org nr 714400-1307)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norrgården för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för revisionen har vi haft tillgång till följande handlingar:

- Verifikationslista, huvudbok samt verifikationer
- Styrelsens förvaltningsberättelse
- Balans- och resultatrapport
- Styrelseprotokoll

På grundval av vår revision tillstyrker vi att föreningsstämman beslutar:

- att balans- som resultaträkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Norrtälje 2025-11-



Roland Karlsson

Av föreningen utsedd revisor



Kerstin Eriksson

Av föreningen utsedd internrevisor





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.11.2025 16:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 19.11.2025 10:18

**DOCUMENT ID:**

ryGHKsWsxWx

**ENVELOPE ID:**

BylBti-jlZg-ryGHKsWsxWx

**DOCUMENT NAME:**

CCF\_000005.pdf

1 page

**SHA-512:**

3ae98b589db5fa8fb83482ebd01e6c6c611d766c25a712  
8bb343a15a02d519b67492297cc59b1ad675b9bc84671  
ec1431b4bce050a7c8d65e8af8dc4b73a871b

## Activity log

| RECIPIENT                                          | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                        |
|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. Kerstin Gunilla Eriksson<br>kergeri@outlook.com | Signed<br>Authenticated | 25.11.2025 10:12<br>25.11.2025 10:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.225.170.218                           |
| 2. ROLAND KARLSSON<br>roland@affarspartner.net     | Signed<br>Authenticated | 26.11.2025 16:25<br>26.11.2025 16:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP:<br>2a02:1406:268:8d50:c53:4f9d:acd5:934a |

\* 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

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

 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