



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.

|                          |                    |                            |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Styrelse:</b>         |                    | <b>Suppleanter:</b>        |
| <b>Ordförande:</b>       | Michael Hammarberg | Alexander Ullström         |
| <b>Vice ordförande:</b>  | Inger Lind         | Andreas Linderholm         |
| <b>Kassör:</b>           | Sve-Åke Larsson    |                            |
| <b>Sekreterare:</b>      | Malin Hammarberg   | Rev. Ingegärd Ossmyr       |
| <b>Vice sekreterare:</b> | Elenor Araya       | 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 varnigarage.

**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 Norrgårdets 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

| <b>Intäkter</b>                                    | <b>2025</b>        | <b>2024</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| 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/Biöta                           | 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               |
| <b>Summa Intäkter</b>                              | <b>924 048 kr</b>  | <b>917 976 kr</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                   |                    |                    |
| 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         |
| <b>Summa Kostnader</b>                             | <b>-408 081 kr</b> | <b>-495 148 kr</b> |
| <b>Bruttovinst</b>                                 | <b>515 967 kr</b>  | <b>422 828 kr</b>  |
| <b>Administration</b>                              |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa Administration</b>                        | <b>-43 388 kr</b>  | <b>-42 939 kr</b>  |
| <b>Arvoden</b>                                     |                    |                    |
| 7111 Styrelsearvoden                               | -6 993 kr          | -5 994 kr          |
| 7112 Revisionsarvoden                              | -999 kr            | -999 kr            |
| <b>Summa Arvoden</b>                               | <b>-7 992 kr</b>   | <b>-6 993 kr</b>   |
| <b>Avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa Avskrivningar</b>                         | <b>-143 920 kr</b> | <b>-143 920 kr</b> |
| <b>Summa Kostnader</b>                             | <b>-603 381 kr</b> | <b>-689 000 kr</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                             | <b>320 667 kr</b>  | <b>228 976 kr</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                          |                    |                    |
| 8211 Intäktsränta                                  | 706 kr             | 5 206 kr           |
| 8411 Låneräntor                                    | -141 455 kr        | -125 218 kr        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                    | <b>-140 749 kr</b> | <b>-120 012 kr</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster, f. Skatt</b> | <b>179 918 kr</b>  | <b>108 965 kr</b>  |
| <b>Skatt</b>                                       |                    |                    |
| 8950 Fastighetsskatt                               | -37 714 kr         | -36 210 kr         |
| <b>Beräknat resultat:</b>                          | <b>142 204 kr</b>  | <b>72 755 kr</b>   |

## 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            |
| <b>S:a Materiella anläggningstillgångar</b>  |                                 | <b>11 843 872 kr</b>  | <b>-143 920 kr</b> | <b>11 699 952 kr</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                                 |                       |                    |                       |
| 1940   | Bank                            | 339 538 kr            | 152 852 kr         | 492 390 kr            |
| 1950   | Placeringskonto, Bank           | 307 366 kr            | 706 kr             | 308 072 kr            |
| <b>S:a Omsättningstillgångar</b>             |                                 | <b>646 903 kr</b>     | <b>153 558 kr</b>  | <b>800 461 kr</b>     |
| <b>S:a TILLGÅNGAR</b>                        |                                 | <b>12 490 775 kr</b>  | <b>9 638 kr</b>    | <b>12 500 413 kr</b>  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                                 |                       |                    |                       |
| 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                  |
| <b>S:a Eget kapital</b>                      |                                 | <b>-6 958 244 kr</b>  | <b>32 181 kr</b>   | <b>-6 926 063 kr</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |                                 |                       |                    |                       |
| 2286   | Inre Reparationsfond            | -44 846 kr            | -1 950 kr          | -46 796 kr            |
| 2287   | Yttre reparationsfond           | -193 086 kr           | -32 181 kr         | -225 267 kr           |
| <b>S:a Avsättningar</b>                      |                                 | <b>-237 932 kr</b>    | <b>-34 131 kr</b>  | <b>-272 063 kr</b>    |
| <b>Skulder</b>                               |                                 |                       |                    |                       |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                                 |                       |                    |                       |
| 2351   | Stadshypotekslån                | -5 178 872 kr         | 120 000 kr         | -5 058 872 kr         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                                 |                       |                    |                       |
| 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              |
| <b>S:a Skulder</b>                           |                                 | <b>-5 294 599 kr</b>  | <b>134 516 kr</b>  | <b>-5 160 082 kr</b>  |
| <b>S:a EGET KAPITAL, AVSÄTT. OCH SKULDER</b> |                                 | <b>-12 490 775 kr</b> | <b>132 566 kr</b>  | <b>-12 358 209 kr</b> |
| <b>Beräknat resultat:</b>                    |                                 | <b>- kr</b>           | <b>142 204 kr</b>  | <b>142 204 kr</b>     |

**Prognos för 2026**

| <b>Intäkter</b>        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Avgifter Lgh           | 743 000 kr        |
| Lokalhyror             | 133 560 kr        |
| Garagehyror            | 28 970 kr         |
| Parkering              | 17 000 kr         |
| Biytor                 | 996 kr            |
| <b>Totala Intäkter</b> | <b>923 526 kr</b> |

**Lånelista per 31/12-2025**

| <b>Belopp</b>       | <b>Ränta</b> | <b>Amort/år</b>   |
|---------------------|--------------|-------------------|
| 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              |
| <b>Totalt</b>       |              |                   |
| <b>5 058 872 kr</b> | <b>3,30%</b> | <b>120 000 kr</b> |

**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) |
| <b>Totala kostnader</b>       | <b>760 151 kr</b>                |
| <b>Beräknat Resultat 2025</b> | <b>163 376 kr</b>                |

**Lånens förfalldatum**

| <b>Belopp</b> | <b>Förnyelse</b> |
|---------------|------------------|
| 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 handuppräkring. 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