

Årsredovisning för
Brf Norrgärdet
714400-2214

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	12-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrgärdet, 714400-2214, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1968. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 882 kvm, varav 8 823 kvm boyta och 59 kvm lokalyta.

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera, underhålla och förvalta fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget, kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 - 2028.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren, se förvaltningsberättelsen.

Medel reserveras årligen till planerade underhåll, se fondnoten.

Årsavgifter planeras att höjas 1/4-26 med 3%

Planerat underhåll:

Fönsterbyte 2025 (klart)

Underhåll parkering 2026

Idm mätning 2026

Låsbyte 2027

Ventilationsagregat 2027

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal Ekonomiskförvaltning Vind redovisning AB
Lägenhetsförteckning Vind Redovisning AB

Beviljad andrahandsuthyrning: 3st

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret

Styrelsen

Bo Halvardsson: Avgår
Magnus Larsson: 1 år kvar ledamot
Dennis Eriksson: omval 2 år ledamot
Niclas Zetterqvist: suppleant

10st styrelsemöten har hållits.

Revisorer

Kenneth Elton intern
Jessica Augustinsson intern

Med vänlig hälsning, Bo Halvardsson
Ordförande i Brf Norrgärdet

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 699 773	6 191 886	6 080 699	6 114 000
Resultat efter finansiella poster	-349 804	-971 741	-830 615	-563 000
Soliditet, %	1	2	4	6
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	721	728	726	727
Skuldsättning per kvm	4 887	4 331	4 437	4 542
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	4 922	4 363	4 469	4 575
Sparande per kvm	133	40	24	55
Räntekänslighet	7	6	6	6
Energikostnad per kvm	264	273	226	204
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	86	96	96	97

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till från 2023.

Bakgrunden till de senaste årens förlust är kraftigt ökade driftskostnader. Räntekostnader, el, värme och VA står för en stor del av ökningarna men även det allmänna ökande kostnadsläget bidrar till ett ökande underskott.

För att säkerställa en framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden kommer föreningen att höja avgiften med 3% från 2026-04-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 778 000	469 941	-1 623 600
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		349 191	-349 191
Årets resultat			-349 804
Vid årets slut	1 778 000	819 132	-2 322 595

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 322 595, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 972 791
Årets resultat	-349 804
Totalt	<u>-2 322 595</u>
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	349 452
Balanseras i ny räkning	<u>-2 672 047</u>
Summa	-2 322 595

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 699 773	6 191 886
Övriga rörelseintäkter	3	124 955	24 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 824 728	6 216 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 646 228	-3 886 595
Övriga externa kostnader	5	-268 658	-309 540
Personalkostnader	6	-738 116	-735 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 387 940	-1 054 514
Summa rörelsekostnader		-6 040 942	-5 986 381
Rörelseresultat		783 786	229 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	47 410	75 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 181 000	-1 277 306
Summa finansiella poster		-1 133 590	-1 201 526
Resultat efter finansiella poster		-349 804	-971 741
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-349 804	-971 741
Skatter			
Årets resultat		-349 804	-971 741

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 683 516	32 909 703
Inventarier, verktyg och installationer	10	236 659	-
Summa materiella anläggningstillgångar		37 920 175	32 909 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		37 925 175	32 914 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 747	8 998
Övriga fordringar		5 676	894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 268	3 251
Summa kortfristiga fordringar		71 691	13 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 798 835	4 299 860
Summa kassa och bank		3 798 835	4 299 860
Summa omsättningstillgångar		3 870 526	4 313 003
SUMMA TILLGÅNGAR		41 795 701	37 227 706

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		819 132	469 941
Medlemsinsatser		1 778 000	1 778 000
Summa bundet eget kapital		2 597 132	2 247 941
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 972 791	-651 859
Årets resultat		-349 804	-971 741
Summa fritt eget kapital		-2 322 595	-1 623 600
Summa eget kapital		274 537	624 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	34 898 140	11 036 570
Summa långfristiga skulder		34 898 140	11 036 570
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 284 000	24 575 570
Leverantörsskulder		488 607	227 404
Skatteskulder		24 003	28 055
Övriga skulder		164 781	201 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		661 633	534 319
Summa kortfristiga skulder		6 623 024	25 566 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 795 701	37 227 706

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-349 804	-971 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 387 940	1 054 514
	<u>1 038 136</u>	<u>82 773</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 038 136	82 773
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-58 548	119 969
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	347 799	-12 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 327 387	190 396
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 398 412	
Bidrag till materiella anläggningstillgångar		-271 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 398 412	-271 890
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	
Amortering av låneskulder	-430 000	-868 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 570 000	-868 000
Årets kassaflöde	-501 025	-949 494
Likvida medel vid årets början	4 299 860	5 249 354
Likvida medel vid årets slut	3 798 835	4 299 860

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättar bolaget sin årsredovisning i enlighet med K3-regelverket (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För fastighetens byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 107 381	5 590 425
Kabel-TV	333 623	333 791
Hysesintäkter, lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkter, garage och p platser	222 774	231 670
		-
Summa	6 699 778	6 191 886

I årsavgiften ingår värme och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	15 569	24 280
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	109 386	
Summa	124 955	24 280

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	312 735	380 383
Värme	1 040 447	965 321
Vatten	816 308	901 262
Renhållning	342 250	146 225
Städning	100 365	240 876
Reparation och underhåll	198 061	371 614
Fastighetsskatt	214 986	206 072
Försäkringspremier	125 153	120 673
Fastighetsskötsel	78 150	38 399
Snöröjning	51 505	153 250
Bredband/Kabel-TV	366 268	362 520
Summa	3 646 228	3 886 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
IT-tjänster	14 669	15 704
Förbrukningsinventarier		17 918
Förbrukningmaterial	36 675	41 467
Redovisningstjänster	146 988	151 905
Övriga kostnader	70 326	82 546
Summa	268 658	309 540

Not 6 Personal

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	204 400	204 200
Löner	300 000	300 000
Övriga sociala avgifter	135 151	132 967
Moms på lönekostnader	98 565	98 565
Summa	738 116	735 732

Not 7 Ränteintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter bank	47 260	75 773
Ränteintäkter, övriga	150	7
Summa	47 410	75 780

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader lån	1 177 423	1 277 292
Räntekostnader, övriga	3 577	14
Summa	1 181 000	1 277 306

Noter till balansräkning

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 367 204	54 095 314
-Nyanskaffningar	6 398 412	271 890
-Avyttringar och utrangeringar	-2 000 000	
-Omklassificering K3	-314 777	
	<u>58 450 839</u>	<u>54 367 204</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 457 501	-20 402 987
-Avyttringar och utrangeringar	2 000 000	
-Omklassificering K3	46 641	
-Årets avskrivning enligt plan	-1 356 463	-1 054 514
	<u>-20 767 323</u>	<u>-21 457 501</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 683 516	32 909 703
Taxeringsvärde byggnad	83 394 000	80 301 000
Taxeringsvärde mark	33 090 000	36 096 000
Summa taxeringsvärde	116 484 000	116 397 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	665 383	665 383
-Omklassificering K3	314 777	
Vid årets slut	<u>980 160</u>	<u>665 383</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-665 383	-665 383
-Omklassificering K3	-46 641	
-Årets avskrivning	-31 477	
Vid årets slut	<u>-743 501</u>	<u>-665 383</u>
Redovisat värde vid årets slut	236 659	-

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas / l äggas om inom ett år från balansdagen	5 284 000	24 575 570
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas / läggas om mellan ett och fem år från balansdagen	34 898 140	11 036 570
	<u>40 182 140</u>	<u>35 612 140</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

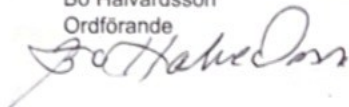
Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	46 494 000	42 007 000
Summa ställda säkerheter	46 494 000	42 007 000

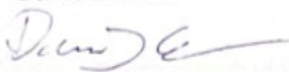
Underskrifter

Norrtälje 2026- 03 12

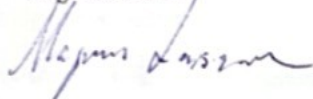
Bo Halvardsson
Ordförande



Dennis Eriksson



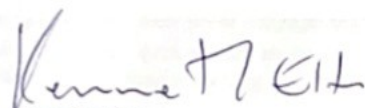
Magnus Larsson




Niclas Zetterqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-03-15


Kenneth Elton


Jessica Augustinsson