

# ÅRSREDOVISNING 2025

1 januari – 31 december 2025

## Bostadsrättsföreningen Norrgården

## i Vallentuna

Org. nr: 716000–1132
Norrgården 10
186 44 Vallentuna

S1Jv48e0WI-rkevNIIC-I

# Innehållsförteckning

**Innehållsförteckning** **1**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2

**Verksamheten** **2**

**Föreningsinformation** **2**

**Föreningsfrågor** **4**

**Fastigheten** **4**

**Förvaltning** **5**

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret** **6**

**Upplysningar om förlust** **7**

**Ekonomi** **8**

**Flerårsöversikt** **10**

**Förändringar eget kapital** **10**

**Resultatdisposition** **10**

RESULTATRÄKNING 11

BALANSRÄKNING 12

BALANSRÄKNING 13

NOTER 15

STYRELSENS UNDERSKRIFTER 22

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



S1Jv48e0WI-rkevNIIC-I

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrgården, org.nr 716000-1132, med säte i Vallentuna ämnar härmed avge redovisning för 1 januari – 31 december 2025, föreningens 58:e verksamhetsår.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen arbetar efter föreningens ändamål enligt stadgarna vilket i praktiken innebär att utveckla föreningen långsiktigt med ett kvalité- och hållbarhetsstänk samt verka för att medlemmar, boende och anställda ska känna delaktighet och engagemang. Styrelsen fortsätter arbetet, tillsammans med förvaltningen, med att göra Brf Norrgården till en ekonomisk stark bostadsrättsförening som ska kännetecknas av en trivsam miljö och ett trevligt boende.

I syfte att öka medlemmarnas delaktighet och engagemang använder vi följande kanaler för att nå ut med information:

- Wisehouse, nytt digitalt information- och boknings-system.
- Medlemsblad, utkommer minst 4 ggr per år via Wisehouse
- Medlemmarna får träffa representanter från styrelsen 4 torsdagar per år.
- Hemsidan, www.norrgarden.se används för att snabbt informera om brådskande ärenden och allmänna upplysningar. På hemsidan finns en avdelning för felanmälan/frågor/förslag
- Annonsering i trappuppgångar
- Informationsblad i medlemmarnas brevlådor
- Ibland via sms och e-post

I styrelsens uppdrag ingår det att fastigheten har ett planerat underhåll och förvaltning, att fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Föreningens medlemmar finansierar kommande underhåll via årsavgifterna och därför ska styrelsen se till att en budget årligen görs som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under Årets kassaflöde *(se sida 9)*.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2074 *(se sida 5)*.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren *(se sida 6)*.
- Medel ska reserveras årligen till det planerade underhållet *(se sidan 6 och sida 10)*.
- Årsavgifterna höjdes med 5 % i januari 2025 och 3 % i oktober 2025 *(se sida 6)*.

Styrelsens arbete har under året fokuserats på följande:

- Planerat underhåll enligt underhållsplan *(se sida 5och 6)*.
- Löpande reparationer utanför underhållsplanen *(se sida 6)*
- Förbereda föreningens ekonomi inför de kommande underhållsprojekten *(se sida 6)*.

Mer detaljer och information finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

## Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 1967-01-05 (Länsstyrelsen Stockholms Län). Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 (Bolagsverket).

Dessa stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 samt vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-22.

Föreningens ekonomiska plan och stadgar finns tillgängliga på förvaltningskontoret.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av medlemmars årsavgifter.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

| **Fastighetsbeteckning** | **Förvärv** | **Kommun** |
|---|---|---|
| VALLENTUNA-VÄSBY 1:25 | 1967 -1968 | Vallentuna |

## Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025

| *Ordinarie:* | | *Vald t.o.m.* | *Suppleanter:* | *Vald t.o.m.* |
|---|---|---|---|---|
| Tomas Lodén | Ordförande | 2026 | Ewa Kroon | 2026 |
| Annica Sandström | Vice ordförande | 2025 | Marita Sandberg | 2025 |
| Simon Ringqvist | Sekreterare* | 2025 | | |
| Kjell Johansson | Ledamot | 2026 | | |
| Lotta Englund | Ledamot | 2026 | | |
| Lennart Nilsson | Ledamot | 2025 | | |

## Styrelsen från och med ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025

| *Ordinarie:* | | *Vald t.o.m.* | *Suppleanter:* | *Vald t.o.m.* |
|---|---|---|---|---|
| Tomas Lodén | Ordförande* | 2026 | Ingela Björke | 2026 |
| Annica Sandström | Vice ordförande* | 2027 | Marcus Lindberg | 2026 |
| Kjell Johansson | Ledamot | 2026 | | |
| Lennart Nilsson | Ledamot | 2027 | | |
| Ewa Kroon | Ledamot | 2027 | | |
| Marita Sandberg | Ledamot | 2027 | | |

*Valdes vid det konstituerade styrelsemötet som hölls den 22 maj 2025.

## Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett för detta.

## Revisorer

| *Ordinarie Extern revisor*:* | *Vald t.o.m.* | |
|---|---|---|
| Mikael Jennel | 2026 | Baker Tilly Stockholm KB<br>Auktoriserad revisor |
| *Internrevisor:* | *Vald t.o.m.* | |
| Maud Lindberg | 2026 | Brf Norrgården |

*Externrevisorer valdes vid årsstämma 2024 för en tid av ett år.

## Valberedning

| *Ordinarie:* | *Vald t.o.m.* |
|---|---|
| Kjell Svensson | 2026 |
| Ingrid Karlsson | 2026 |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025 i Rosendalsskolan södra, matsalen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 16 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Medlemslägenheter: 324
Överlåtelser under året: 31 (f.å. 27)
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 (f.å. 3)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar 2024-12-31: 392 (f.å. 386)
Röstberättigade medlemmar: 305 (f.å. 305). 1 röst per lägenhet. Vallentuna kommun har därav 1 röst men äger 21 bostadsrätter (20 lägenheter och 1 lokal).

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

## Fastigheten

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Nybyggnadsår | Värdeår |
|---|---|---|---|
| VALLENTUNA-VÄSBY 1:25 | Vallentuna | 1967-1971 | 1975 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i vilken styrelsens ansvarsförsäkring ingår. I försäkringen ingår inte kollektivt bostadsrättstillägg.

På fastigheten finns totalt 18 huskroppar varav 16 är flerbostadshus i tre våningsplan, 1 är garagehus (kall och varmgarage) och 1 byggnad är en f.d. panncentral (nuvarande maskin-, lager- och personalutrymme).

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Ventilation sker genom mekanisk frånluft. Byggnaderna är anslutna till ledningsnät för vatten, avlopp och el. Inom fastigheten finns åtta undercentraler för distribution av värme och varmvatten.

Fiberanslutning för leverans av kabel-TV och Bredband.

I fastigheten finns även två Gemensamhetslokaler som fungerar för både möten, övernattning och festligheter. Medlemmar i föreningen har möjlighet att hyra lokalen per dygn/vecka. Lokalen används på vardagar som evakueringslokal för boende under pågående stambyten.

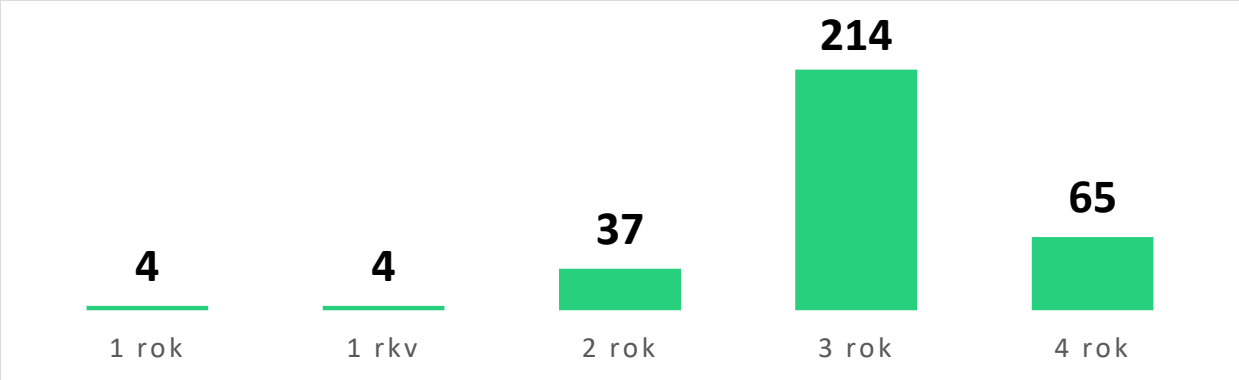
Markarealen är totalt 83 191 kvm med äganderätt. Den totala byggnads arean (BYA) är 30 069 kvm, varav 26 132 kvm utgör boarea (BOA) och 3 937 kvm utgör lokalyta (i lokalytan ingår varmgaraget).

Föreningen upplåter 324 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler. Lokalerna används till förvaltningskontor resp. gemensamhetslokal enligt beslut på extrastämma 2011-11-28.

I föreningen finns adresserna Norrgården 1 – 59 och Norrgården 2 – 48.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

**Lägenhetsfördelning:**




## Förvaltning

Den ekonomiska som såväl tekniska förvaltningen administreras i egen regi.

Löpande bokföring, upprättande av budget och årsredovisning görs i egen regi, likväl som huvuddelen av det löpande fastighetsunderhållet, fastighetsskötsel och reparationer.

Föreningen har 3,8 heltidsanställda; en förvaltare, en ekonomisk administratör och två fastighetsskötare.

| Personalkategori | Arbetstid 2025 | Arbetstid 2024 |
|---|---|---|
| Förvaltare | 1,0 | 1,0 |
| Administratör | 0,8 | 0,8 |
| Fastighetsskötare | 2,0 | 2,0 |

En del tjänster köps in genom löpande avtal och andra vid större projekt.

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Jourtjänst | Larm Assistans Sverige AB |
| VVS | P.O. Eriksson Rör AB |
| Teknisk konsult | Tiacou building & architecture |
| Fastighetsel | Jemseby Elektriska AB |
| Service av tvättstugor | Entema AB |
| Sophantering | PreZero Recykling AB |
| Städning | Effekt Svenska AB |
| Kabel-TV | Tele2 AB |
| Bredband | Tele2 AB |
| Serverdrift data | Zedcom Tele och IT lösningar i Sverige AB |
| Digitalt information- och boknings-system | House of the Wise AB |
| Passersystem och larm | NVSS Security AB |
| Parkeringsövervakning | Bevakningsruta i Vallentuna AB |
| Försäkringsmäklare | Ossén Försäkringsmäklare AB |
| Fastighet el leverans | Mälarenergi AB El-Fond |
| Fjärrvärme | Solör Bioenergi Fjärrvärme AB |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


S1Jv48e0WI-rkevNIIC-I

# Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

## Planerat underhåll enligt underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2074. Den uppdateras årligen och publiceras på föreningens hemsida under majmånad varje år.

| Utfört underhåll 2025 | Status | Kostnad (tkr) per 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Byte av avloppsstammar (13 stycken) | Klart, flera nya pågår | 5 284 |
| Byte av avloppsledningar i badrum (11 stycken) | Klart, flera nya pågår | 630 |
| Åtgärd av ett flertal vattenskador | Klart, flera nya pågår | 433 |
| Radonåtgärder | Klart, flera nya pågår | 3 447 |
| Markarbete, lagning av trappor/entréer | Klart | 248 |
| Reparationer av tak Hus 4 NG2-8 | Klart | 932 |
| Reparationer av ventilation (takfläktar & tvättstugor) | Klart | 225 |
| Reparation underhåll el, bl.a. LED belysning | Klart, pågår | 214 |

(Se bilaga för större projekt utförda sedan 2003)

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Elarbete - belysning | 2025 - 2026 | Planering, upphandling. Byte till LED armatur |
| El laddstolpe och byte av mw | 2026 | Installation av el laddstolpar & mw |
| Radonåtgärder | 2020 - 2028 | Nya radonmätningar och åtgärder enligt bestämmelser och regler. |
| Obligatorisk Ventilationskontroll | 2027 - 2028 | Planering, upphandling, besiktning och kontroll under 2028 |
| Målning av hussocklarna och övriga åtgärder på fasaderna | 2027 | Målning av hussocklarna, behandling av algangripna fasaddelar, samt bättringsmålning av övriga detaljer. |
| Nytt låssystem till allmänna dörrar och utrymmen | 2028 | Byte av fastighetens föråldrade låssystem för att öka säkerheten. |
| Förbättring av avfallshanteringen inkl. källsortering | 2026 - 2027 | Förbättra avfallshantering enligt kommunens riktlinjer. |
| Projektering av takåtgärder och ventilation – alla byggnader | 2026 - 2027 | Påbörja projektering för takåtgärder och ventilation. |
| Inköp av ny elbil | 2026 | Ny elbil, arbetsfordon, till fastighetsskötarna. |
| Garagegolvet | 2026 | Åtgärder för att förbättra garagegolv |
| Mini-stambyten | Löpande | Stambyte är en nödvändig åtgärd som måste utföras inom de kommande 3 åren. |

## Löpande reparationer utanför underhållsplanen

Under 2025 har vi haft ett antal vattenskador som orsakats av slitna rör, tidigare relining och framförallt av tidigare felaktigt genomförda renoveringar. Förvaltningen arbetar kontinuerligt på att minimera antalet vattenskador genom att utföra de planerade stamrenoveringarna. Dialogen med medlemmarna är till stor hjälp när de informerar förvaltningen och söker tillstånd att göra inre renoveringar/åtgärder i lägenheterna, framförallt kök och badrum. På så sätt kan vi snabbt göra en bedömning av både stammar och vattenledningar. Vi kommer att fortsätta med aktiva insatser under de kommande åren. From 2023-01-01 är det tydligare regler i bostadsrättslagen. Det gäller bl.a. ansökan om tillstånd för ombyggnationer och att renovera.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Händelser under året utöver planerat underhåll |
|---|
| Uppdatering av ritningar och fastighets inventering fortsätter |
| Åtgärder efter flertal vattenskador |
| Reparationer av läckage på värmeledningar och avloppsledningar |
| El reparationer. Byte del av armatur till LED armatur. |
| Skyddsrummen, förberedande åtgärder för eventuell höjd beredskap från regeringen. |
| Projektering av ladd platser för elbil och hybridbil. |
| Beskärning av träd och buskar |
| Höststädning med boende |

### Förbereda föreningens ekonomi inför de kommande underhållsprojekten

Styrelsen och förvaltaren arbetar intensivt att förbereda föreningens ekonomi inför de kommande stora underhållsprojekten.

Som en del av detta arbete beslutade styrelsen att höja avgiften för bostadsrätter med 5 %  fr.o.m. 2025-01-01 och ytterligare en höjning med 3 % fr.o.m 2025-10-01. Ytterligare en avisering om avgiftshöjning är planerad till 2026-01-01. Avgiften kommer då att höjas med 6 %.

Medel skall även avsättas till yttre fond till det planerade underhållet. Storleken av det reserverade beloppet framgår i årsredovisningens resultatdisposition.

Föreningen har också fått ett föreläggande från Vallentuna kommun om att åtgärda uppmätta förhöjda radonvärden. Det är ett både kostsamt och omfattande arbete med såväl utredningar, åtgärdsförslag och åtgärder med momentana efterkontroller för att säkerställa radonhalter.

Föreningen har 2st lån hos Handelsbanken varav det ena lånet omförhandlades i december 2025 vilket har medfört en ökad kostnad 2025/2026. Lånet som omförhandlades är delat på 2st lån med olika räntor för att sprida ut räntekänsligheten och omförhandlingen av lånen.

En inventering och utredning av badrummen pågår under stambytena för att komma tillrätta med vattenskador och eftersatt underhåll av lägenhetsnyttjare.

Tidigare beslutad åtgärdsplan för radonåtgärder fastställd av Vallentuna kommun, är ansökt om en omförhandling med tidsförskjutning och dispens. Vilket nu är beviljat.

Föreningen ser även över vilka möjligheter som finns för att sänka driftskostnaderna som tex. att byta ut till LED armaturer för att minska elförbrukningen.

## Upplysningar om förlust

**Det negativa resultatet och sjunkande soliditet.**

Det negativa resultatet och den sjunkande soliditeten speglas då föreningen renoverar ur egen kassa, från avgifterna, utan att låna nya likvida medel. Negativa resultatet under åren grundar sig i ett ökat renoveringsbehov beroende på bland annat ökat antal vattenskador på grund av slitna rör, tidigare relining och framförallt av tidigare felaktigt genomförda renoveringar av badrum och eftersatt underhåll av lägenhetsnyttjare. Avgiftshöjning kommer att ske med 6% from. 1 januari 2026 som en del av planen för att hantera det negativa resultatet.

Vi har följande uppsatta mål:

- Sänka kostnaden för fastighetsel
- Sänka uppvärmningskostnaden
- Sänka kostnaden för vatten och avlopp
- Upphandla nya avtal med bättre villkor och till lägre kostnad
- Öka antalet uthyrningsbara objekt
- Förbättra den tekniska livslängden på fastigheten

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

### Utemiljön

Fortsatt arbete i egen regi med att ge oss en enhetlig, lättskött och trevlig utemiljö vid våra portar, som på sikt dessutom ska vara ekonomisk hållbar, genom att;

- se till att grund och fasad på alla hus är frilagda
- plantera rätt växt på rätt plats
- det inte är komplicerat och krångligt att underhålla planteringarna
- vi får en frisk, blomstrande utemiljö som alla vi boende kan njuta av i många, många år framöver

## Ekonomi

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för besöksparkering

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724kr per bostadslägenhet år 2025 och fastighetsskatten är 1% av fastställt beskattningsunderlag för lokaler.

### Fastighetstaxering

| Taxeringsvärde | Årets | Föreg. år |
|---|---|---|
| Markvärde | 111 000 000 | 143 000 000 |
| Byggnadsvärde | 304 545 000 | 304 609 000 |
| Totalvärde | 415 545 000 | 447 609 000 |

Föreningen har under 2025 enligt särskild taxering erhållit nytt taxeringsvärde. En ny taxering görs vart tredje år där värdet ligger fast fram till nästa taxering.

### Fastighetslån

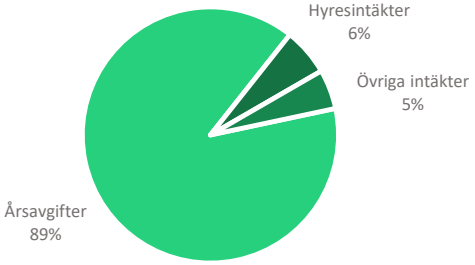
| Kreditgivare | Aktuell skuld (kr) | Räntesatser (%) | Villkorsperiod |
|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 19 693 830 | 2,75 | 2 år (t.o.m. 2027-10-30) |
| Stadshypotek | 15 766 000 | 2,55 | 1 år (t.o.m. 2026-12-01) |
| Stadshypotek | 15 766 000 | 3,02 | 3 år (t.o.m. 2028-12-01) |

| | |
|---|---|
| **Låneskuld** | **51 225 830** |
| Räntekostnad per månad | 66 148 |
| Räntekostnad 2025 | 793 776 |

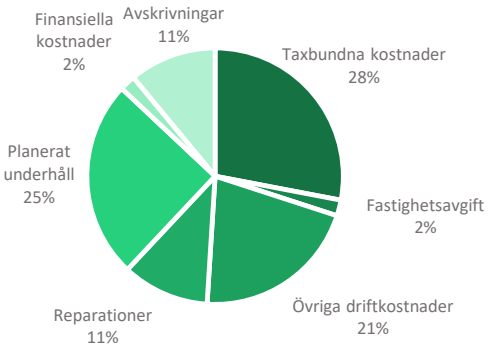
Lån med bunden fast ränta, utan fast amortering, kommer att användas tillsvidare. Amortering sker i takt med likvidöverskott och efter styrelsebeslut.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Fördelning av intäkter och kostnader

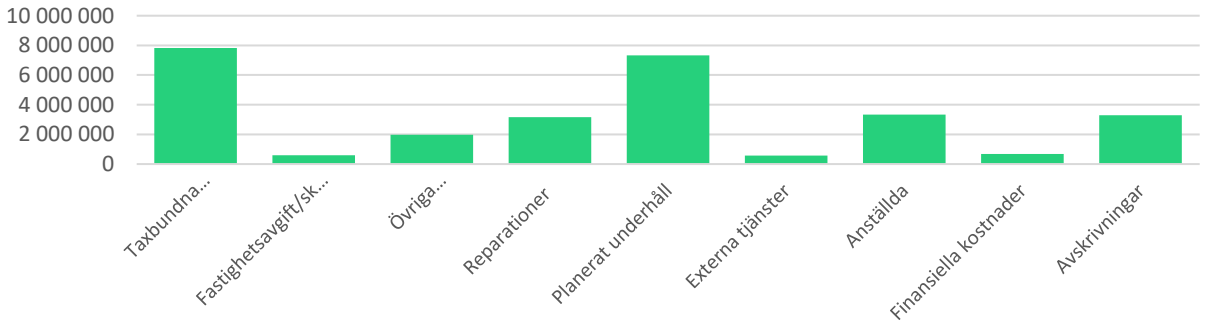



Intäkter




Kostnader

## Föreningens kostnader




- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning (tkr) | 26 227 | 24 052 | 22 571 | 21 960 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 422 | -2 333 | -1 883 | -2 875 |
| Balansomslutning (tkr) | 57 481 | 59 295 | 61 469 | 63 939 |
| Fond för yttre underhåll (tkr) | 1 391 | 1 548 | 2 205 | 4 862 |
| Belåning kr/m$^2$ bostadsrättsyta | 1 945 | 1 945 | 1 945 | 1 945 |
| Belåning kr/ m$^2$ | 1703 | 1703 | 1703 | 1703 |
| Årsavgift kr/m$^2$ bostadsrättsyta | 731 | 667 | 620 | 610 |
| Årsavgift % av totala rörelseintäkter | 73 | 72 | 72 | 72 |
| Energikostnad kr/ m$^2$ | 263 | 246 | 234 | 211 |
| Sparande per kvadratmeter | 311 | 284 | 263 | 243 |
| Räntekänslighet | 2,66 | 2,94 | 3,16 | 3,21 |
| Soliditet (%) | 1 | 5 | 9 | 12 |

# Förändringar eget kapital

| | Insatser | Reservfond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp vid årets ingång** | **4 308 515** | **317 789** | **1 547 751** | **-678 132** | **-2 332 777** |
| Disp. enl. årsstämmobeslut | | | | -2 332 777 | 2 332 777 |
| Avsättning till yttre fond | | | 1 342 827 | -1 342 827 | |
| Återföring av yttre fond | | | -1 500 000 | 1 500 000 | |
| Årets resultat | | | | | -2 422 446 |
| **Belopp vid årets utgång** | **4 308 515** | **317 789** | **1 390 578** | **-2 853 736** | **-2 422 446** |

# Resultatdisposition

| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | *Belopp i kr* |
|---|---|
| Balanserat resultat | -2 853 736 |
| Årets resultat | -2 422 446 |
| **Summa** | **-5 276 182** |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Att disponera | -5 276 182 |
| Återföring av yttre fond | 1 300 000 |
| Avsättning till yttre fond | -1 342 827 |
| **Balanserat resultat efter disposition** | **-5 319 009** |
| | |
| Fonder för yttre underhåll: | |
| Fonder för underhåll enligt balansräkning 2025-12-31 | 1 390 578 |
| Fonder för yttre underhåll efter stämmans beslut 2025 | 90 578 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Resultaträkning

| *1 JANUARI – 31 DECEMBER* | *Not* | *2025* | *2024* |
|---|---|---|---|
| Belopp i kr | | | |
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 26 227 305 | 24 051 832 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 95 848 | 2 518 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **26 323 153** | **24 054 350** |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 4 | -10 386 987 | -9 832 195 |
| Underhåll och reparationer | 5 | -10 479 667 | -9 553 521 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -565 859 | -521 358 |
| Personalkostnader | 7 | -3 331 675 | -3 056 969 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 8 | -3 295 793 | -3 278 598 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-28 059 981** | **-26 242 641** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-1 736 828** | **-2 188 291** |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 108 158 | 273 236 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -793 776 | -417 722 |
| **Summa finansiella poster** | | **-685 618** | **-144 486** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-2 422 446** | **-2 332 777** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **- 2 422 446** | **- 2 332 777** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| *1 JANUARI – 31 DECEMBER* | *Not* | *2025* | *2024* |
|---|---|---|---|
| Belopp i kr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 11, 18 | 44 892 256 | 46 495 900 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 12 | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 52 800 | 105 600 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **44 945 056** | **46 601 500** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **44 945 056** | **46 601 500** |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 523 739 | 402 712 |
| Övriga fordringar | | 58 998 | 66 266 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 673 937 | 654 761 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 256 674** | **1 123 739** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 11 278 990 | 11 569 776 |
| **Summa kassa och bank** | | **11 278 990** | **11 569 776** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **12 535 664** | **12 693 515** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **57 480 720** | **59 295 015** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| *1 JANUARI – 31 DECEMBER* | *Not* | *2025* | *2024* |
|---|---|---|---|
| Belopp i kr | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Insatser | | 4 308 515 | 4 308 515 |
| Reservfond | | 317 789 | 317 789 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 390 578 | 1 547 751 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **6 016 882** | **6 174 055** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 853 736 | -678 132 |
| Årets resultat | | -2 422 446 | -2 332 777 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-5 276 182** | **-3 010 909** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **740 700** | **3 163 146** |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 35 459 830 | 19 693 830 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **35 459 830** | **19 693 830** |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 437 901 | 1 086 520 |
| Skatteskulder | | 39 453 | 75 333 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 15 766 000 | 31 532 000 |
| Övriga skulder | 16 | 592 397 | 560 860 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 3 444 439 | 3 183 326 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **21 280 190** | **36 438 039** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **57 480 720** | **59 295 015** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Förändring likvida medel

| Kassaflödesanalys | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -1 736 828 | -2 188 292 |
| Avskrivningar som belastar resultatet | 3 295 793 | 3 278 598 |
| **Kassaflöde före räntor och aktuell skatt** | **1 558 965** | **1 090 306** |
| Erhållen ränta | 108 158 | 273 236 |
| Erlagd ränta | -793 776 | -417 722 |
| Betald skatt | 0 | 0 |
| **Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital** | **873 347** | **945 820** |
| Rörelsekapitalets förändring | | |
| Ökning (-) eller Minskning (+) av korta fordringar | -132 935 | -147 834 |
| Ökning (+) eller Minskning (-) av korta Skulder | -15 157 849 | 11 997 163 |
| Förändring av rörelsekapital | -15 290 784 | 11 849 329 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-14 417 437** | **12 795 149** |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 639 349 | -1 033 376 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-1 639 349** | **-1 033 376** |
| **Kassaflöde före finansieringsverksamheten** | **-16 056 786** | **11 761 773** |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Inbetalda insatser mm. | 0 | 0 |
| Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder | 15 766 000 | -11 838 170 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **15 766 000** | **-11 838 170** |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -290 786 | -76 396 |
| Likvida medel vid årets början | 11 569 776 | 11 646 172 |
| Likvida medel vid årets slut | 11 278 990 | 11 569 776 |
| **Varav kassa och bank** | **11 278 980** | **11 569 776** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | % |
|---|---|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| Byggnader | 2,40 |
| Renovering utförd 1996 | 4,00 |
| Fasadrenovering utförd 2008 | 2,50 |
| Garagerenovering 2011 | 4,00 |
| Upprustning gångvägar 2014 | 5,00 |
| Ombyggnad UC värme 2020 | 5,00 |
| Radon 2022-2025 | 10,00 |
| Passersystem 2015 | 10,00 |
| Hundrastgård 2015 | 10,00 |
| Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4 | 2,00 |
| Nya funktioner i undercentraler – värme 2020 | 5,00 |
| Maskiner och inventarier | 20,00 |
| Mark | Ingen avskrivning |

**Definition av nyckeltal**
*Nettoomsättning (tkr)*
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Belåning kr/m$^2$*
Långfristiga skulder i förhållande till totalyta.

*Belåning kr/m$^2$ bostadsrättsytan*
Långfristiga skulder i förhållande till bostadsrättsyta.

*Årsavgift bostadsrätt kr/m$^2$*
Årsavgift i förhållande till total bostadsrättsyta.

*Årsavgift i % av totala rörelseintäkter*
Årsavgift i procentuell andel av totala rörelseintäkter

*Energikostnad/m$^2$*
El-, värme- och vatten-kostnad i förhållande till total bostadsrättsyta.

*Sparande per m$^2$*
Sparande i förhållande till yta upplåtet med bostadsrätt och hyresrätt.

*Räntekänslighet*
Låneskulden i förhållande till årsavgifterna

*Soliditet (%)*
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Årsavgift bostäder | 19 243 892 | 17 418 531 |
| | Hyresintäkter förråd | 269 625 | 271 544 |
| | Hyresintäkter garage | 1 014 118 | 1 009 061 |
| | Besöksparkering | 77 790 | 75 598 |
| | Årsavgift uppvärmning | 4 452 396 | 4 201 290 |
| | Avgift kabel-TV och bredband | 780 000 | 780 000 |
| | Överlåtelse-, pantsättningsavgift | 60 126 | 52 893 |
| | Utfört extra arbete/ersättning från medlemmar | 103 225 | 88 745 |
| | Externa debiteringar | 226 133 | 154 170 |
| | **Summa** | **26 227 305** | **24 051 832** |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Övriga ersättningar | 79 218 | 0 |
| | Sjuklöneersättning | 16 630 | 2 518 |
| | **Summa** | **95 848** | **2 518** |

| Not 4 | DRIFTSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsskötsel, material | 98 746 | 121 808 |
| | Städning inkl. städning av garage | 545 955 | 538 749 |
| | Obligatoriska besiktningar | 0 | 1 940 |
| | SBA och brandberedskap/besiktningar | 24 300 | 3 903 |
| | Bevakningskostnader/störningsjour | 33 987 | 24 180 |
| | Fastighetsel | 755 505 | 742 188 |
| | Uppvärmning | 3 923 409 | 3 918 802 |
| | VA, vatten och avlopp | 2 198 586 | 1 787 885 |
| | Avfallshantering | 944 782 | 887 168 |
| | Fastighetsförsäkring | 361 569 | 343 691 |
| | TV och bredband | 710 388 | 710 304 |
| | Fastighetsavgift/skatt | 594 026 | 564 210 |
| | Arbetsfordon kostnader | 143 286 | 133 806 |
| | Serviceavtal fastighet | 52 448 | 53 561 |
| | **Summa** | **10 386 987** | **9 832 195** |

| Not 5 | REPARATIONER OCH UNDERHÅLL | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Löpande reparationer och underhåll | 3 163 630 | 2 983 763 |
| | Planerat underhåll avlopp | 5 503 478 | 5 572 999 |
| | Planerat underhåll ventilation, Radon | 1 812 560 | 996 759 |
| | **Summa** | **10 479 668** | **9 553 521** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier/material | 35 762 | 5 076 |
| Data/internet | 109 690 | 115 701 |
| Administrationskostnader | 58 336 | 59 403 |
| Revisionsarvode | 40 625 | 39 825 |
| Årsstämma kostnad | 19 304 | 17 239 |
| Konsultarvoden | 90 984 | 71 756 |
| Serviceavtal | 25 678 | 35 130 |
| Serviceavgift branschorganisationer | 21 539 | 41 923 |
| Bankavgifter | 21 461 | 17 752 |
| Övriga externa tjänster* | 99 000 | 99 000 |
| Övriga externa kostnader | 43 480 | 18 555 |
| **Summa** | **565 859** | **521 358** |

*Övriga externa tjänster avser extern teknisk förvaltning.

## Not 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

### Personal

Förvaltningsorganisationens anställda utgörs av fyra personer; en fastighetsförvaltare, två fastighetsskötare samt en administratör.
Huvuddelen av det löpande underhållet samt skötsel och reparation mm utförs i egen regi.
Förvaltaren handhar även ekonomin.

Medeltal anställda: fyra anställda år 2025, föregående år fyra.

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Löner anställda | 1 795 519 | 1 631 397 |
| Styrelsearvode | 211 092 | 214 302 |
| Mötesersättning | 71 148 | 58 494 |
| Premier pensionsförsäkring | 129 509 | 113 839 |
| Sociala avgifter | 619 589 | 570 276 |
| Särskild löneskatt på pensionspremier | 31 419 | 27 617 |
| Uttagsmoms (moms fastighetsförvaltare, -skötare) | 426 365 | 398 483 |
| Övriga personalkostnader | 47 034 | 42 560 |
| **Summa** | **3 331 675** | **3 056 969** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 8 | AVSKRIVNINGAR | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Byggnader | 883 127 | 883 127 |
| | Fasadrenovering 2008 | 1 133 585 | 1 133 585 |
| | Garagerenovering 2011 | 248 286 | 248 286 |
| | Upprustning gångvägar 2014 | 208 234 | 208 234 |
| | Hundrastgård 2015 | 0 | 13 114 |
| | Passersystem 2015 | 0 | 133 628 |
| | Ny/ombyggnad tak Hus 4 | 129 908 | 129 908 |
| | Ny/ombyggnad UC värme | 199 611 | 199 611 |
| | Radon 2022-2025 | 440 242 | 276 307 |
| | Inventarier och verktyg | 39 550 | 39 550 |
| | Bilar och transportfordon | 13 250 | 13 250 |
| | **Summa** | **3 295 793** | **3 278 598** |

| Not 9 | ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Ränteintäkter bankmedel | 107 297 | 270 992 |
| | Ränteintäkter boende | 747 | 807 |
| | Ränteintäkter övriga | 114 | 1 437 |
| | **Summa** | **108 158** | **273 236** |

| Not 10 | RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 793 776 | 417 722 |
| | **Summa** | **793 776** | **417 722** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 11 BYGGNADER OCH MARK | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden:** | | |
| **- Vid årets början** | | |
| Byggnad | 36 796 960 | 36 796 960 |
| Renovering 1996 | 1 785 940 | 1 785 940 |
| Fasadrenovering 2008 | 45 343 400 | 45 343 400 |
| Garagerenovering 2011 | 6 207 150 | 6 207 150 |
| Upprustning gångvägar 2014 | 4 164 676 | 4 164 676 |
| Hundrastgården 2015 | 131 124 | 131 124 |
| Passersystem 2015 | 1 336 278 | 1 336 278 |
| Ny/ombyggnad tak och ventilation hus 4 2018 | 6 495 380 | 6 495 380 |
| Ombyggnad UC – värme 2020 | 3 992 221 | 3 992 221 |
| Radon – hus 3,8,9,10,12,14,15,16 2022-2025 | 4 402 412 | 2 763 063 |
| | **110 655 541** | **109 016 192** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan:** | | |
| **- Vid årets början** | | |
| Byggnad | -31 450 816 | -30 567 689 |
| Renovering 1996 | -1 785 940 | -1 785 940 |
| Fasadrenovering 2008 | -18 704 153 | -17 570 568 |
| Garagerenovering 2011 | -3 227 718 | -2 979 432 |
| Upprustning gångvägar 2014 | -2 290 574 | -2 082 340 |
| Hundrastgården 2015 | -131 124 | -118 018 |
| Passersystem 2015 | -1 336 278 | -1 202 652 |
| Ny/ombyggnad tak och ventilation Hus 4 2018 | -790 273 | -660 365 |
| Ombyggnad UC värme 2020 | -798 444 | -598 833 |
| Radon 2022-2025 | -475 972 | -199 665 |
| Ack nedskrivning | -4 355 991 | -4 355 991 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -3 242 992 | -3 225 798 |
| | **-68 590 275** | **-65 347 291** |
| Mark | 2 827 000 | 2 827 000 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **44 892 266** | **46 495 901** |
| Taxeringsvärde byggnader: | 304 545 000 | 304 609 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 111 000 000 | 143 000 000 |
| **Vid årets slut** | **415 545 000** | **447 609 000** |

| Not 12 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden:** | | |
| - Vid årets början | 807 714 | 807 714 |
| - Nyanskaffningar | - | - |
| **Vid årets slut** | **807 714** | **807 714** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan:** | | |
| - Vid årets början | -807 714 | -807 714 |
| - Årets avskrivning på anskaffningsvärden | - | - |
| **Vid årets slut** | **-807 714** | **-807 714** |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **0** | **0** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden:** | | |
| - Vid årets början | 1 321 193 | 1 321 193 |
| **Vid årets slut** | **1 321 193** | **1 321 193** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan:** | | |
| - Vid årets början | -1 215 593 | -1 162 793 |
| - Årets avskrivning anskaffningsvärden | -52 800 | -52 800 |
| **Vid årets slut** | **-1 268 393** | **-1 215 593** |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **52 800** | **105 600** |

| Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 398 144 | 383 760 |
| Upplupna inkomsträntor | 28 576 | 28 576 |
| Förutbetald TV och bredband | 177 607 | 177 576 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 69 610 | 64 849 |
| **Summa** | **673 937** | **654 761** |

| Not 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| | Räntesats | Villkorsperiod | 2024 | 2024 |
| **Föreningens fastighetslån** | | | | |
| Handelsbanken | | | | |
| Stadshypotek | | | | |
| 02-412165-932549 | 2,55 | 1 år | 15 766 000 | 31 532 000 |
| 02-412165-932550 | 3,02 | 3 år | 15 766 000 | |
| 02-412165-777921 | 2,75 | 2 år | 19 693 830 | 19 693 830 |
| **Aktuell skuld totalt** | | | **51 225 830** | **51 225 830** |
| | | | | |
| Varav kortfristig del | | | 15 766 000 | |

Lån med bunden ränta i 1 år respektive 3 år. Föreningen amorterar i takt med likvidöverskott efter styrelsebeslut. Räntesats är per bokslutsdagen 2025-12-31.

| Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Uttagsskatt | 426 365 | 398 482 |
| Moms att redovisa för p-platser | 19 447 | 18 900 |
| Moms att redovisa för tjänster från EU | 1 598 | 1 274 |
| Personalens skatt | 74 315 | 68 105 |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 70 672 | 74 099 |
| **Summa** | **592 397** | **560 860** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | Upplupna semesterlöner | 281 103 | 234 425 |
| | Upplupna räntekostnader | 111 697 | 102 402 |
| | Upplupet boksluts-och revisionsarvode | 100 000 | 100 000 |
| | Upplupen fjärrvärme | 484 260 | 506 668 |
| | Upplupen elkostnad | 77 074 | 77 287 |
| | Övriga upplupna kostnader | 838 | 9 507 |
| | Förutbetalda avgifter | 2 389 467 | 2 153 037 |
| | **Summa** | **3 444 439** | **3 183 326** |

| Not 18 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| | **Ställda säkerheter** | | |
| | Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | | |
| | Fastighetsinteckningar | 73 300 100 | 73 300 100 |
| | **Summa ställda säkerheter** | **73 300 100** | **73 300 100** |
| | **Eventualförpliktelser** | | |
| | Borgensförbindelser Fastigo | 34 746 | 33 967 |
| | **Summa eventualförpliktelser** | **34 746** | **33 967** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades 29 april 2026

Vallentuna den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Tomas Lodén
*Ordförande*

Annica Sandström
*Vice ordförande*

Kjell Johansson
*Ledamot*

Lennart Nilsson
*Ledamot*

Ewa Kroon
*Ledamot*

Marita Sandberg
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
*Auktoriserad revisor*

Maud Lindberg
*Internrevisor*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Norrgården**
Org.nr 716000-1132

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrgården för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

***Grund för uttalanden***
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Styrelsens ansvar***
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


S1Jv48e0Wl-rkevNIIC-I

***Den auktoriserade revisorns ansvar***

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


S1Jv48e0Wl-rkevNIIC-I

***Internrevisorns ansvar***
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrgården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Styrelsens ansvar***
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


S1Jv48e0Wl-rkevNIIC-I

***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Maud Lindberg
Internrevisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


S1Jv48e0WI-rkevNIIC-I




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
07.05.2026 16:26

**SENT BY OWNER:**
Fanny Gustavsson · 30.04.2026 06:02

**DOCUMENT ID:**
rkevNIlC-l

**ENVELOPE ID:**
S1Jv48e0Wl-rkevNIlC-l

**DOCUMENT NAME:**
ÅR+RB 2025 BRF Norrgården.pdf
27 pages

**SHA-512:**
b32372babd30849abdedff7674936a8d8f43de322cb529
92cf4b8af9c17923c4eea0b3ed51cc5fd36508a5367a61
b421f39c4fee5bfd08280448b90101f8c2e4

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 |
|---|---|---|---|---|
| **EWA KROON** | **Signed** | **30.04.2026 09:38** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1951/01/27)** |
| ewa.bergstrom51@gmail.com | Authenticated | 30.04.2026 09:24 | Low | IP: 83.185.33.142 |
| **KJELL TAGE JOHANSSON** | **Signed** | **30.04.2026 09:57** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1942/07/03)** |
| kjelletage@hotmail.com | Authenticated | 30.04.2026 09:49 | Low | IP: 188.149.38.138 |
| **Annica Madeleine Sandström** | **Signed** | **30.04.2026 10:22** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1971/06/30)** |
| nickan0424@gmail.com | Authenticated | 30.04.2026 10:21 | Low | IP: 83.249.79.72 |
| **MARITA SANDBERG** | **Signed** | **02.05.2026 14:08** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1947/02/01)** |
| maritasandberg37@gmail.com | Authenticated | 30.04.2026 09:51 | Low | IP: 95.198.45.179 |
| **MAUD INGRID LINDBERG** | **Signed** | **02.05.2026 19:43** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1946/10/26)** |
| maud.lindberg26@gmail.com | Authenticated | 02.05.2026 19:39 | Low | IP: 84.55.64.87 |
| **TOMAS LODÉN** | **Signed** | **05.05.2026 00:04** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1964/03/02)** |
| tomas.loden@gmail.com | Authenticated | 30.04.2026 06:23 | Low | IP: 185.183.146.58 |
| **Lennart Karl-Gunnar Nilsson** | **Signed** | **06.05.2026 10:45** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1952/04/22)** |
| lennart.k.g.nilsson@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 09:05 | Low | IP: 151.177.56.190 |
| **Claes Mikael Jennel** | **Signed** | **07.05.2026 16:26** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1966/03/21)** |
| mikael.jennel@bakertillystockholm.se | Authenticated | 07.05.2026 16:25 | Low | IP: 135.225.52.139 |

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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