

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORREGÅRD

Org.nr: 702001-5462

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORREGÅRD, organisationsnummer 702001-5462, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelsekallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har till ändamål att för beredande av bostäder åt medlemmarna förvärva och förvalta fastigheter.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1923-10-27.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-03-14.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-04-24.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2009-03-01

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Säte

Föreningens säte är i Stockholm

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ledamot	Magnus Danielsson
Ledamot	Frank Van Gelder
Ledamot	Jimmy Lilja
Suppleant	Lou Brundin
Suppleant	Philip Nyström

Styrelsen har under året hållit 1 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Jimmy Lilja i förening med en av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Marko Stanojkovic
----------------------	-------------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Verdandi 36

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

If Skadeförsäkringar AB

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Garage
	Antal	Total yta m²	Antal platser
1 rok	1	71	7
2 rok	6	432	
4 rok	1	141	P-platser
			Antal platser
			3
Totalyta (m²):			644

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomiskförvaltning	Jonixa Consulting AB

Underhåll

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inga framtida underhåll är planerade.		

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering Tak	1992	
Löpande stambyten	1992-2007	i samband med renovering av badrum
Ombyggnation av lokal	2009-2010	Ombyggnad av lokal till lägenhet på nedre botten, fasadrenovering, uteplats och garage
EL	2024	Uppgradering av el samt indragning av laddning för elbil i garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Man har under året tagit beslut om att bytta ekonomiskförvaltning till Simpleko. Bytet gäller from 2026-01-01

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	12
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 2 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	11

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	506	521	484	446
Årsavgifter, tkr	506	521	484	446
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 228	- 226	- 247	- 231
Soliditet ¹ , %	43	45	48	52.59
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	784	808	750	469
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 846	4 853	4 864	3 163
Räntekänslighet	6.2	6.0	6.5	6
Energikostnad / kvm	369	452	327	282
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	67

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 5 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga större eller kompletterande underhåll är inplanerade.
Styrelsen har börjat se över behovet att höja avgifter för kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Reserv- fond	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 776	4 067 133	- 1 934 320	721 800	- 225 553	2 635 836
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning			- 225 553		225 553	0
Årets resultat					- 227 829	- 227 829
Belopp vid årets utgång	6 776	4 067 133	- 2 159 873	721 800	- 227 829	2 408 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 159 873
Årets resultat	- 227 829
Totalt	- 2 387 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 2 387 702
Totalt	- 2 387 702

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	505 721	521 080
Summa rörelseintäkter		505 721	521 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-418 809	-430 531
Administration och förvaltning	4	-77 097	-84 511
Avskrivningar	5	-138 353	-108 524
Summa rörelsekostnader		-634 259	-623 566
RÖRELSERESULTAT		-128 538	-102 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	232	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-99 523	-123 104
Summa finansiella poster		-99 291	-123 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 829	-225 553
RESULTAT FÖRE SKATT		-227 829	-225 553
ÅRETS RESULTAT		-227 829	-225 553

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 947 491	5 067 529
Maskiner och andra tekniska anläggningar		330 398	348 713
Summa materiella anläggningstillgångar		5 277 889	5 416 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 277 889	5 416 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 905	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 789	23 831
Summa kortfristiga fordringar		47 694	23 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 393	420 169
Summa kassa och bank		319 393	420 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		367 087	444 000
SUMMA TILLGÅNGAR		5 644 976	5 860 242

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 067 133	4 067 133
Reservfond		6 776	6 776
Fond för yttre underhåll		721 800	721 800
Summa bundet eget kapital		4 795 709	4 795 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 159 873	-1 934 320
Årets resultat		-227 829	-225 553
Summa fritt eget kapital		-2 387 702	-2 159 873
SUMMA EGET KAPITAL		2 408 007	2 635 836
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	3 125 351	3 130 351
Summa långfristiga skulder		3 125 351	3 130 351
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 125 351	3 130 351
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		48 572	5 158
Leverantörsskulder		21 274	46 603
Skatteskulder		1 772	2 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 000	40 000
Summa kortfristiga skulder		111 618	94 055
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		111 618	94 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 644 976	5 860 242

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-128 539	-102 486
Avskrivningar	138 353	108 524
Summa	9 814	6 038
Erhållen ränta	232	37
Erlagd ränta	-99 523	-123 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89 477	-117 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-24 876	-21 105
Ökning av rörelseskulder	18 576	65 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 777	-72 371
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-5 000	-6 980
Investeringar i materiella anläggningstillgångar med	0	-96 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000	-103 605
Årets kassaflöde	-100 777	-175 976
Likvida medel vid årets början	420 169	596 145
Likvida medel vid årets slut	319 392	420 169

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	50-100	1-2
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Bostäder	410 812	336 000
Garage och p-platser	138 323	185 080
Nedsättning årsavgifter	-43 414	0
	505 721	521 080
Totalt nettoomsättning	505 721	521 080

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	48 143	91 589
Uppvärmning	135 496	147 864
Vatten och avlopp	54 299	51 937
Sophämtning/grovsopor/återvinning	27 567	16 053
Övriga taxebundna kostnader	153 304	123 088
	418 809	430 531
Totalt operativ drift och underhåll	418 809	430 531

Not 4. Administration och förvaltning

Övriga kostnader

	2025	2024
Föreningsomkostnader	77 097	84 511
Totalt administration och förvaltning	77 097	84 511

Not 5. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar
Inventarier och installationer

2025

2024

120 038

92 067

18 315

16 457

138 353

108 524

Totalt avskrivningar

138 353

108 524

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Skattefria ränteintäkter

2025

2024

232

37

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

232

37

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder
Räntekostnader skattekonto

2025

2024

94 552

123 087

4 971

17

99 523

123 104

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

99 523

123 104

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad
Anskaffningsvärde mark
Anskaffningsvärde markanläggningar
Årets anskaffning markanläggningar

6 597 477

6 597 477

115 000

115 000

366 294

269 669

0

96 625

Utgående anskaffningsvärden

7 078 771

7 078 771

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar byggnader
Ingående avskrivningar markanläggningar
Årets avskrivning på byggnader
Årets avskrivning på markanläggningar

- 1 644 948

- 1 554 005

- 17 581

- 0

- 120 038

- 92 067

- 18 315

- 16 457

Utgående avskrivningar

-1 800 882

-1 662 529

Utgående redovisat värde

5 277 889

5 416 242

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

10 800 000

9 400 000

18 200 000

20 000 000

29 000 000

29 400 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
HB nr 771944	20261030	2,83 %	1 000 000	1 000 000
HB nr 768458	20261030	2,83 %	485 221	485 221
HB nr 768463	20261030	2,74 %	185 130	185 130
HB nr 771942	20260303	2,80 %	455 000	460 000
HB nr 790888	20261230	3,01 %	500 000	500 000
HB nr 790889	20261230	3,04 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 125 351	3 130 351

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev	7 555 600	7 555 600
Summa:	7 555 600	7 555 600

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-26

Magnus Danielsson
Ledamot

Frank Van Gelder
Ledamot

Jimmy Lilja
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Marko Stanojkovic
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.