

Årsredovisning 2025

BF Norrgård u.p.a.

702001-5470



Välkommen till årsredovisningen för BF Norrgård u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 2	1918	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 368 kvm och 5 lokaler om 211 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Persson	Ordförande
Åsa Camilla Carlberger	Styrelseledamot
Cecilia Ericson Montgomery	Styrelseledamot
Evelina Nilsson	Styrelseledamot
Gustav Jiremark	Styrelseledamot
Hans Christian Rosenström	Suppleant

Valberedning

Gustafsson
Hjelm
Jonatan
Thomas

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom två av ledamöterna i förening

Revisorer

Boel Nermark Revisor
Marie Frost Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

Utförda historiska underhåll

- 1983-1984** ● El, tak, avloppsstammar, fönsterbyte
- 2011** ● Gårdsrenovering inkl dagvattensystem, målning av yttertak
- 2012** ● Ventilationssystem
- 2013** ● Balkonger, uppförande av nya samt renovering av tidigare
Byte av takfönster
- 2014** ● Hissbyte (gathus)
- 2015** ● Tvättstuga, tryckstegringspump vatten
- 2018** ● Trapphus och entrépartier, branddörrar, hissbyte (gårdshus), installation av säkerhetsdörrar
Installation av fibernät
- 2019** ● Fönster, målning och renovering
Rensning av ventilationskanaler, OVK
Energideklaration och radonmätning, införande av temperaturövervakningssystem
- 2021** ● Senaste spolning/inspektion av stammar (görs vart femte år)
- 2023** ● Utbyte av lysrörsarmaturer, utbyte av tvättmaskin
- 2024** ● Ventilation källarlokal
Målning av yttertak
- 2025** ● OVK

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Protektia brandskydd AB
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning (fr o m 2020-07-01)	Nabo
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Elevate Stockholm AB
Lån	Nordea
Snöskottning, underhåll tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Trappstädning	Berge städ AB
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter höjs med 5% avseende 2026.Förändring träder i kraft vid Q2 fakturering

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 131 546	2 013 203	1 966 452	1 854 387
Resultat efter fin. poster	-54 176	-717 622	-228 704	204 049
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	2 120 411	2 217 518	1 996 872	1 780 872
Taxeringsvärde	118 094 000	117 207 000	117 207 000	117 207 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	642	634	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	73,1	73,0	74,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 586	5 586	5 621	5 621
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 125	5 125	5 157	5 157
Sparande / kvm totalyta, kr	61	-41	25	195
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	22	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	177	154	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	40	32	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	237	208	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	4,25	4,00	1,14
Räntekänslighet (%)	8,06	8,71	8,86	9,29

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat härrörs främst till att räntan på många av föreningens lån inte justerades med nya bindningstider förens vid andra halvan av 2025. Föreningens större poster kopplat till vatten och värme har även gått upp vilket har gjort att styrelsen har beslutat om att öka medlemsavgifterna med 5% inför Q2 2026. Med ett ränteläge som successivt har förbättras under 2025 så gör styrelsen bedömningen att ett normaliserat ränteläge kommer minska föreningens löpande kostnader ytterligare under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	98 825	-	-	98 825
Upplåtelseavgifter	1 227 000	-	-	1 227 000
Fond, yttre underhåll	2 217 518	-	-97 107	2 120 411
Uppskrivningsfond	67 563 400	-	-	67 563 400
Direkt kapitaltillskott	2 374 801	-	-	2 374 801
Balanserat resultat	-7 387 550	-717 622	60 428	-8 044 744
Årets resultat	-717 622	717 622	-54 176	-54 176
Eget kapital	65 376 372	0	-90 855	65 285 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 044 744
Årets resultat	-54 176
Totalt	-8 098 920
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	354 282
Reservering Balkongfond	39 062
Uttag balkongfond	-27 000
Balanseras i ny räkning	-8 519 264
	-8 098 920

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 131 546	2 013 203
Övriga rörelseintäkter	3	60 812	64 553
Summa rörelseintäkter		2 192 358	2 077 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 417 755	-1 788 628
Övriga externa kostnader	9	-76 655	-76 549
Personalkostnader	10	-175 069	-175 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 468	-210 468
Summa rörelsekostnader		-1 879 947	-2 251 189
RÖRELSERESULTAT		312 411	-173 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 139	19 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-380 726	-564 049
Summa finansiella poster		-366 587	-544 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 176	-717 622
ÅRETS RESULTAT		-54 176	-717 622

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	78 882 155	79 088 663
Maskiner och inventarier	13	9 354	13 314
Summa materiella anläggningstillgångar		78 891 509	79 101 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 894 309	79 104 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 078	62 232
Övriga fordringar	15	2 254	9 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 161	69 923
Summa kortfristiga fordringar		127 493	141 825
Kassa och bank			
Kassa och bank		893 368	659 694
Summa kassa och bank		893 368	659 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 020 861	801 519
SUMMA TILLGÅNGAR		79 915 170	79 906 296

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 700 626	3 700 626
Uppskrivningsfond		67 563 400	67 563 400
Fond för yttre underhåll		2 120 411	2 217 518
Summa bundet eget kapital		73 384 437	73 481 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 044 744	-7 387 550
Årets resultat		-54 176	-717 622
Summa fritt eget kapital		-8 098 920	-8 105 172
SUMMA EGET KAPITAL		65 285 517	65 376 372
Avsättningar			
Avsättningar		361 747	325 068
Summa avsättningar		361 747	325 068
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		71 250	71 250
Summa långfristiga skulder		71 250	71 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 226 942	13 226 942
Leverantörsskulder		95 844	69 386
Skatteskulder		3 365	8 132
Övriga kortfristiga skulder		1 447	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	869 058	829 146
Summa kortfristiga skulder		14 196 656	14 133 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 915 170	79 906 296

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 411	-173 433
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 468	210 468
	522 879	37 035
Erhållen ränta	1 277	7 293
Erlagd ränta	-384 588	-585 651
Erhållen utdelning	12 862	12 567
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 430	-528 756
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 332	-13 743
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 912	-33 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 674	-576 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	0	71 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	71 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	233 674	-505 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	659 694	1 164 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	893 368	659 694

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Norrgård u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 503 661	1 371 256
Övriga årsavgifter	12 000	12 000
Hysesintäkter, lokaler	482 098	481 292
Kabel-TV/Bredband	124 720	136 000
El	3 600	3 600
Övriga intäkter	5 467	9 055
Summa	2 131 546	2 013 203

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Individuella lån	59 388	64 688
Öres- och kronutjämnning	-10	-6
Övriga intäkter	1 434	0
Övriga rörelseintäkter	0	-129
Summa	60 812	64 553

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	63 568	61 620
Städning	50 839	48 300
Besiktning och service	46 861	36 978
Trädgårdsarbete	4 619	2 320
Snöskottning	21 355	5 843
Summa	187 242	155 061

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 849	0
Bostäder VVS	0	4 736
Tvättstuga	1 496	0
Källarutrymmen	297	0
Dörrar och lås/porttele	57 459	3 115
Övriga gemensamma utrymmen	10 008	0
VA	34 912	60 577
El	1 905	0
Hissar	131 611	78 952
Tak	6 090	75 326
Balkonger	27 000	0
Gård/markytor	0	4 423
Försäkringsärende/vattenskada	0	48 149
Summa	284 626	275 278

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	60 000
Tak	0	341 250
Summa	0	401 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	58 085	51 422
Uppvärmning	434 104	457 638
Vatten	116 030	103 788
Sophämtning	53 515	47 114
Summa	661 734	659 962

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 891	34 719
Kabel-TV	40 296	57 988
Bredband	87 066	87 100
Fastighetsskatt	119 900	117 270
Summa	284 153	297 077

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 798	200
Övriga förvaltningskostnader	28 638	32 805
Revisionsarvoden	999	0
Ekonomisk förvaltning	45 220	43 544
Summa	76 655	76 549

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	132 120	128 074
Övriga arvoden	0	5 262
Sociala avgifter	42 949	40 555
Soc.avgifter för semskuld	0	1 653
Summa	175 069	175 544

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	380 231	563 815
Övriga räntekostnader	495	234
Summa	380 726	564 049

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

	2024-12-31	2024-12-31
Fördelning lån		
Gemensam del	12 353 (93%)	12 318 (93%)
Individuell del	874 (6,6%)	909 (7%)
Summa	13 227	13 277

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 270 046	85 270 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 270 046	85 270 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 181 383	-5 974 875
Årets avskrivning	-206 508	-206 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 387 891	-6 181 383
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 882 155	79 088 663
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 867 000</i>	<i>67 867 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 330 000	37 238 000
Taxeringsvärde mark	73 764 000	79 969 000
Summa	118 094 000	117 207 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 571	39 571
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 571	39 571
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 257	-22 297
Årets avskrivning	-3 960	-3 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 217	-26 257
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 354	13 314

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 254	6 804
Övriga fordringar	0	2 866
Summa	2 254	9 670

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 419	14 313
Försäkringspremier	12 492	11 899
Kabel-TV	5 560	14 661
Bredband	13 712	13 728
Förvaltning	12 978	15 322
Summa	50 161	69 923

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-25	2,39 %	4 801 679	4 801 679
Nordea Hypotek	2026-06-25	2,33 %	2 509 384	2 509 384
Nordea Hypotek	2026-07-15	2,38 %	4 500 000	4 500 000
Nordea Hypotek	2026-09-29	2,32 %	1 415 879	1 415 879
Summa			13 226 942	13 226 942
Varav kortfristig del			13 226 942	13 226 942

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 226 942 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

	2025-12-31	2024-12-31
Fördelning lån		
Gemensam del	12 353 (93%)	12 318 (93%)
Individuell del	874 (6,6%)	909 (7%)
Summa	13 227	13 277

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 325	6 503
El	4 934	4 969
Uppvärmning	57 673	61 016
Utgiftsräntor	47 394	51 256
Vatten	19 383	17 312
Löner	132 400	128 074
Beräknade uppl. sociala avifter	41 569	38 873
Förutbetalda avgifter/hyror	557 380	520 143
Beräknat revisionsarvode	1 000	1 000
Summa	869 058	829 146

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 278 100	15 278 100

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-28.

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

Stockholm

Åsa Camilla Carlberger
Styrelseledamot

Cecilia Ericson Montgomery
Styrelseledamot

Evelina Nilsson
Styrelseledamot

Gustav Jiremark
Styrelseledamot

Gustav Persson
Ordförande

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

Boel Nermark
Revisor

Marie Frost
Revisor

Bilaga 1 till årsredovisning 2025

Fördelning av de individuella lånen 2025-12-31		
Lägenhet	Andel (%)	Lånebelopp
4	4.5437	39726
5	0	
6	0	
7	3.0860	26982
8	5.8687	51310
9	0	
10	7.6342	66747
11	0	
12	5.9072	51647
13	9.7200	84983
14	0	
15	0	
16	0	
17	0	
18	0	
19	0	
20	5.9287	51836
21	0	
22/23	0	
24	8.7840	76799
25	5.9927	52395
26	0	
27	0	
28	0	
29	0	
30	5.5096	48171
31	0	
32/33	0	
34	3.3297	29112
35	3.8983	34083
36	5.8304	50976
37	0	
38	0	
39	3.9966	34943
40	0	
41	6.2621	54750
42/43	0	
44	0	
45	0	
46	13.7080	119850
	100	874310



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 17:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 14:17

DOCUMENT ID:

rJMVDcv82-g

ENVELOPE ID:

rJxNwcDU2be-rJMVDcv82-g

DOCUMENT NAME:

BF Norrgård u.p.a., 702001-5470 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

2727e6022f0762b2f01540eee154623acbb145b3e73ad2
2454925f8d612a8b304c10d9945ce5749bb16100442a4
83cb7ed8187372660be39caba36761d14579d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA ERICSON MONTGOMERY cericson_montgomery@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:19 10.04.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.51
2. KARL GUSTAV WEMMING PERSSON bfnorrgard@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:22 10.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.194.1
3. Åsa Camilla Carlberger carlbergercamilla@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:48 10.04.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.164.126
4. GUSTAV JIREMARK gustav.jiremark@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:00 10.04.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.82.238
5. EVELINA DAHL evelinanilson@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:28 11.04.2026 01:42	eID Low	Swedish BankID IP: 61.244.1.100
6. Birgitta Marie Frost mariefrost2@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 10:00 11.04.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.38.155
7. Boel Christina Nermark boel.nermark@utposten.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 17:06 11.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.60.106.194

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Norrgård u p a, 702001-5470.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Norrgård u p a för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för föreningens förvaltning samt att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Norrgård u p a för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 26 mars 2026

Boel Nermark

Marie Frost



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 17:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 14:17

DOCUMENT ID:

Sk-4v5vlh-x

ENVELOPE ID:

H1NP9v8hZe-Sk-4v5vlh-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Bf Norrgård u p a osignerad.pdf

1 page

SHA-512:

548f4b478c36e4d28184896f5ce1b03db4c60a5488fd11f
f31bb3bb8e6ba8485ccf6494d604de4c91e3cdc842aa9a
e8aa2a54e09b71cbb0290b274bf53d2f4e2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Birgitta Marie Frost	Signed	11.04.2026 17:47	eID	Swedish BankID
mariefrost2@gmail.com	Authenticated	11.04.2026 17:47	Low	IP: 95.203.38.155

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Norrgård u p a, 702001-5470.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Norrgård u p a för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för föreningens förvaltning samt att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Norrgård u p a för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 26 mars 2026

Boel Nermark

Marie Frost



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 17:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 14:17

DOCUMENT ID:

HkINDcPLhbl

ENVELOPE ID:

Sy4DcvLhWg-HkINDcPLhbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Bf Norrgård u p a osignerad.pdf

1 page

SHA-512:

548f4b478c36e4d28184896f5ce1b03db4c60a5488fd11f
f31bb3bb8e6ba8485ccf6494d604de4c91e3cdc842aa9a
e8aa2a54e09b71cbb0290b274bf53d2f4e2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Boel Christina Nermark	Signed	11.04.2026 17:02	eID	Swedish BankID
boel.nermark@utposten.se	Authenticated	11.04.2026 17:00	Low	IP: 95.60.106.194

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed