



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 221 kr/kvm	 Investeringsbehov 8 836 kr/kvm	 Skuldsättning 4 597 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 201 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 750 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Norra Slotts

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
221 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
8 536 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 597 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
201 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
750 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Slotts med säte i Gävle org.nr. 769618-4170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 24:9	2010-05-06	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	520
68	garageplatser	1 360
24	p-platser	0
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 648
7	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	513
Totalt 196 objekt		9 041

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 22 st 2 rok, 41 st 3 rok, 22 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Tapper	Ordförande
Urban Jäfvert	Ledamot
Eva Molin	Ledamot
Mats Löfström	Suppleant
Mats Hallgren	Ledamot
Elin Karlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Jäfvert och Mats Hallgren..

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Molin och Per Tapper.

Revisorer har varit: Mats Svedberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Aktiv Revision i Gävle AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar plus en fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-13, varvid planen uppdaterades.



Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Åtgärdande av översvämningsskador i källargarage med tillhörande utrymmen. Dränering och grundarbeten. Relining av avloppsstammar. Ny utemiljö/trädgårdsarbete.
2022	Nya sopskåp med elektronisk tagg och låsning har installerats. Relining av föreningens ledningsnät. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Äldre elbilsaddare har byts ut och antalet laddplatser har utökats. Upprustningen av föreningens utemiljö har färdigställts. Sophus har panelats om och målats.
2023	Carport och soprum har målats. Byte av dagvattenpump. Omdragning av ventilation samt installation av ny fläkt. Målning av allmänna utrymmen.
2024	OVK besiktning. Målning av allmänna utrymmen
2025	22 A målning av cykelrum . Digitala namntavlor i trapphusen, porttelefoner, samt bokning av tvättstugor. Byte av elmätare och ny IMD leverantör. Garantibesiktning av balkonger utförd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	22 A-C, 24 A-C, 27 A-C rörelsearmatur i källare och på vindar. 22 A-C måla dörrar blad och karm, ny ventilation i tvättstugan. Byte av glödljus armatur, källare. 22 A-C, 24 A-C, 27 A-C
2027	Lysrörsarmatur torra utrymmen, byte 2x18W, Glödljusarmaturer, byte IP 20, 60W
2028	Målning av garage i 22:an. Källare, målning exkl. tak och golv
2029	Byte av torktumlare i tvättstugan 24:an.
2030	Ljuskupol, byte 1x1 m, OVK- besiktning, F-system, lägenheter, Energideklarationer, energidekl. bostäder >10 000 m,

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	226	277	200	117
Skuldsättning, kr/kvm	4 597	4 665	5 747	5 833	6 828
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 808	6 345	6 165	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	14
Energikostnad, kr/kvm	201	195	199	184	185
Årsavgifter, kr/kvm	750	749	632	559	543
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	72	71	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	769	836	793	839
Nettoomsättning, tkr	7 127	6 956	6 419	6 087	6 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	-135	-408	-340	-1 217
Soliditet, %	63	62	62	61	56

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 834 548 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 221 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3% from 2026-01-01.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 836 438	0	0	58 836 438
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 922 813	0	0	13 922 813
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	-211 204	0	-70 232	-281 436
S:a bundet eget kapital, kr	72 548 047	0	-70 232	72 477 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-103 288	-134 791	70 232	-167 846
Årets resultat, kr	-134 791	134 791	-41 894	-41 894
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-238 079	0	28 338	-209 740
S:a eget kapital, kr	72 309 968	0	-41 894	72 268 075

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 402 000 kr samt ianspråktagande skett med 472 232 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-238 078
Årets resultat, kr	-41 894
Reservation till underhållsfond, kr	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	472 232
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-209 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-209 740

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 127 255	6 676 598
Övriga rörelseintäkter		11 680	279 200
Summa Rörelseintäkter		7 138 935	6 955 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 214 616	-4 160 563
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 716	-73 850
Personalkostnader	Not 5	-193 974	-234 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 571 276	-1 562 978
Summa Rörelsekostnader		-6 096 582	-6 032 225
Rörelseresultat		1 042 352	923 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 340	39 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 105 586	-1 097 787
Summa Finansiella poster		-1 084 247	-1 058 364
Resultat efter finansiella poster		-41 894	-134 791
Resultat före skatt		-41 894	-134 791
Årets resultat		-41 894	-134 791



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	110 593 522112 164 798
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		110 593 522112 164 798
Summa Anläggningstillgångar		110 593 522112 164 798

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		42 46326 344
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 419 8562 611 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	219 828165 824
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 682 1462 803 483
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	900 000900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000900 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	114 75291 631
<i>Summa Kassa och bank</i>		114 75291 631
Summa Omsättningstillgångar		4 696 8993 795 114
Summa Tillgångar		115 290 421115 959 912

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 759 251	72 759 251
Fond för yttre underhåll		-281 436	-211 204
Summa Bundet eget kapital		72 477 814	72 548 046
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-167 846	-103 288
Årets resultat		-41 894	-134 791
Summa Ansamlad förlust		-209 741	-238 078
Summa Eget kapital		72 268 074	72 309 968
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	32 885 437	11 315 093
Summa Långfristiga skulder		32 885 437	11 315 093
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 680 291	30 863 451
Leverantörsskulder		605 307	592 073
Skatteskulder	Not 13	9 749	24 749
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	104 817	117 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	736 746	736 699
Summa Kortfristiga skulder		10 136 910	32 334 851
Summa Skulder		43 022 347	43 649 944
Summa Eget kapital och skulder		115 290 421	115 959 912

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 042 352	923 573
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 571 276	1 562 978
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 571 276	1 562 978
Erhållen ränta	22 137	40 351
Erlagd ränta	-1 102 229	-1 099 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 533 537	1 427 859
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-68 034	143
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 139	317 257
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-86 173	317 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 447 364	1 745 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-612 816	-1 967 401
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-612 816	-1 967 401
Årets kassaflöde	834 548	-222 143
Likvida medel vid årets början	3 600 018	3 822 161
Likvida medel vid årets slut	4 434 566	3 600 018

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren. Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling

till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 677 717	4 542 552
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	520 318	253 538
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	171 430	171 120
	Hyror bostäder	658 644	626 580
	Hyror lokaler	551 971	546 860
	Hyror garage och parkeringsplatser	508 711	490 034
	Hyror förbrukningsbaserad	17 173	11 977
	Hyror övrigt	26 464	25 921
	Övriga primära intäkter	50 623	47 586
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 183 051	6 716 168
	Hyresbortfall	-55 796	-39 570
	<i>Summa</i>	-55 796	-39 570
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 127 255	6 676 598

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-623 259	-700 791
	Snö och halk-bekämpning	-57 160	-68 214
	Reparationer	-366 710	-313 882
	Planerat underhåll	-472 232	-613 204
	Försäkringsskador	-156 669	-11 425
	El	-646 622	-650 976
	Uppvärmning	-838 198	-834 049
	Vatten	-330 134	-275 993
	Sophämtning	-189 877	-187 092
	Fastighetsförsäkring	-76 903	-73 602
	Kabel-TV och bredband	-192 869	-188 165
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 624	-206 973
	Övriga driftkostnader	-50 360	-36 197
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 214 616	-4 160 563

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 574	-840
	Administrationskostnader	-7 779	-8 243
	Extern revision	-26 601	-20 990
	Konsultkostnader	-8 906	-17 695
	Föreningsverksamhet	-35 322	-6 827
	Övriga förvaltningskostnader	-31 534	-19 254
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 716	-73 850
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 000	-120 000
	Övriga arvoden	-19 665	-41 970
	Löner och övriga ersättningar	0	-16 720
	Sociala avgifter	-43 309	-56 144
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 974	-234 834
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 426 075	-1 426 075
	Avskrivning på markanläggning	-145 201	-136 903
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 571 276	-1 562 978

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 543 166	104 543 166
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 308 239	17 308 239
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 588 156	3 588 156
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	125 439 561	125 439 561
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 274 763	-11 711 784
	Årets avskrivningar	-1 571 276	-1 562 978
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 846 039	-13 274 763
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 593 522	112 164 798
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 964 000	4 201 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 800 000	31 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	848 000	848 000
	<i>Summa</i>	110 612 000	105 849 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 950 000	55 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 950 000	55 950 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 419 814	2 608 387
	Övriga fordringar	42	2 928
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 419 856	2 611 315
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 460	2 257
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 368	163 567
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	219 828	165 824

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

SE-Banken	900 000	900 000
-----------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	900 000
--	----------------	----------------

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SE-Banken	114 752	91 631
-----------	---------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	114 752	91 631
-----------------------------	----------------	---------------

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

SE-Banken Bolån	3,34%	2027-05-28	11 315 093	185 208
-----------------	-------	------------	------------	---------

SE-Banken Bolån	2,68%	2027-05-28	10 918 310	243 204
-----------------	-------	------------	------------	---------

SE-Banken Bolån	2,52%	2026-09-28	8 251 879	184 404
-----------------	-------	------------	-----------	---------

SE-Banken Bolån	2,80%	2028-05-28	11 080 446	0
-----------------	-------	------------	------------	---

41 565 728	612 816
-------------------	----------------

Långfristig del	32 885 437
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	428 412
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	8 251 879
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	8 680 291
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	612 816
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 451 264
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 13 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	9 749	24 749
---------------	-------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	9 749	24 749
----------------------------	--------------	---------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Depositioner		500	0
Momsskuld		11 870	15 412
Källskatt		87 030	96 289
Övriga kortfristiga skulder		5 417	6 179
<i>Summa Övriga skulder</i>		104 817	117 880

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		531 972	523 842
Upplupna räntekostnader		6 604	3 247
Övriga upplupna kostnader		198 170	209 610
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		736 746	736 699

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Norra Slotts
Org.nr. 769618-4170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norra Slotts för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Norra Slotts för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Norra Slotts signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Tapper

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:16:18



Urban Jäfvert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:18:29



Elin Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:17:00



Mats Hallgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:13:32



Eva Molin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:18:58



Mats Svedberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:30:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Norra Slotts signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Svedberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:31:34



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.