







Årsredovisning 2025

Brf Norrgården

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Norrgården med säte i Gävle org.nr. 785000-1921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tranan 5	1942-01-01	1942
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Hsbs Folksamavtal. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	förråd	12
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 095
10	p-platser	0
Totalt 40 objekt		**1 107**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 13 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Irene Kilponen	Ordförande	2017-08-05
Magnus Högberg	Ledamot	2019-02-14
Håkan Martinsson	Ledamot	2019-02-14
Ann-Sofie Kördel	Suppleant	2025-11-12
Anna Kroon	Suppleant	2020-06-16
Malin Hammarlund	Suppleant	2024-07-04
Tida Sawo	Suppleant	2025-11-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irene Kilponen , Malin Hammarlund och Ann-sofie Kördel.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mikael Johansson godkänd revisor FAR, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-05-18.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2021 Målning av källardörr utvändigt.
2022 Påbörjad renovering av vattenskada i källaren. Byte av motor på torktumlaren.
2023 Renovering av källaren klar. Ovk genomförd och anmärkningarna åtgärdade. Reparation av torktumlare.
2024 Inga större renoveringar planerade.
2025 inga planerade åtgärder. (grund putsad och målad men det har gått på löpande.)

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

2026 Byte av entretak vid behov
2027 inga planerade åtgärder

2028 inga planerade åtgärder
2029 inga planerade åtgärder
2030 målning av källare (vid behov, målades efter översvämmningen 2023).

Årtal	Åtgärd
2030	Målning av källare

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	388	339	-58	378	280
Skuldsättning, kr/kvm	7 628	7 676	7 710	7 957	8 149
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 711	7 746	7 788	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	214	208	202	195	195
Årsavgifter, kr/kvm	1 112	1 091	987	927	927
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	58	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 165	1 139	1 691	1 093	1 001
Nettoomsättning, tkr	1 277	1 260	1 131	1 092	1 097
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	93	-347	132	-23
Soliditet, %	21	20	19	21	20

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	328 900	0	0	328 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 280 724	0	0	1 280 724
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	665 199	0	-23 564	641 635
S:a bundet eget kapital, kr	**2 274 823**	**0**	**-23 564**	**2 251 259**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-184 951	92 952	23 564	-68 435
Årets resultat, kr	92 952	-92 952	74 978	74 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-91 999**	**0**	**98 542**	**6 543**
S:a eget kapital, kr	**2 182 824**	**0**	**74 978**	**2 257 802**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 564 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	-91 999
Årets resultat, kr	74 978
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 564
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 543**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 543**

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	1 277 250	1 260 286
Summa Rörelseintäkter		**1 277 250**	**1 260 286**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-639 286	-537 693
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 999	-46 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-282 326	-282 326
Summa Rörelsekostnader		**-949 610**	**-866 925**
Rörelseresultat		**327 640**	**393 361**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		617	3 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 279	-303 857
Summa Finansiella poster		**-252 662**	**-300 409**
Resultat efter finansiella poster		**74 978**	**92 952**
Resultat före skatt		**74 978**	**92 952**
Årets resultat		**74 978**	**92 952**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	9 070 934	9 353 259
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 070 934**	**9 353 259**
Summa Anläggningstillgångar		**9 070 934**	**9 353 259**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48	48
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 733 579	1 441 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	66 349	66 792
Summa Kortfristiga fordringar		**1 799 975**	**1 508 388**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	42 080	37 968
Summa Kassa och bank		**42 080**	**37 968**
Summa Omsättningstillgångar		**1 842 055**	**1 546 356**
Summa Tillgångar		**10 912 989**	**10 899 615**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 609 624	1 609 624
Fond för yttre underhåll		641 635	665 199
Summa Bundet eget kapital		**2 251 259**	**2 274 823**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-68 435	-184 951
Årets resultat		74 978	92 952
Summa Fritt eget kapital		**6 543**	**-91 999**
Summa Eget kapital		**2 257 802**	**2 182 824**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 451 379	8 489 379
Leverantörsskulder		29 294	32 758
Skatteskulder	Not 11	3 417	1 206
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	843	4 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	170 254	189 220
Summa Kortfristiga skulder		**8 655 187**	**8 716 791**
Summa Skulder		**8 655 187**	**8 716 791**
Summa Eget kapital och skulder		**10 912 989**	**10 899 615**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	327 640	393 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	282 326	282 326
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**282 326**	**282 326**
Erhållen ränta	1 043	2 622
Erlagd ränta	-264 516	-289 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**346 493**	**388 799**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16	-3 049
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 367	-23 473
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-12 383**	**-26 522**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**334 109**	**362 276**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-38 000	-38 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-38 000**	**-38 000**
Årets kassaflöde	**296 109**	**324 276**
Likvida medel vid årets början	**1 477 949**	**1 153 672**
Likvida medel vid årets slut	**1 774 058**	**1 477 949**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Regelverk för årsredovisningar
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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 172 388	1 149 504
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	46 800	45 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 000	48 000
	Hyror övrigt	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	10 062	16 282
	Summa Bruttoomsättning	**1 283 250**	**1 265 686**
	Hyresbortfall	-6 000	-5 400
	Summa	**-6 000**	**-5 400**
	Summa Nettoomsättning	**1 277 250**	**1 260 286**

I Årsavgift ingår el, värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-126 025	-121 477
	Snö och halk-bekämpning	-16 623	-31 898
	Reparationer	-23 574	-1 635
	Planerat underhåll	-72 564	0
	El	-16 764	-16 155
	Uppvärmning	-146 770	-147 141
	Vatten	-73 990	-66 287
	Sophämtning	-31 567	-32 316
	Fastighetsförsäkring	-38 794	-33 452
	Kabel-TV och bredband	-48 004	-47 769
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 303	-39 563
	Övriga driftkostnader	-1 308	0
	Summa Driftskostnader	**-639 286**	**-537 693**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-824	0
	Administrationskostnader	-5 632	-19 330
	Extern revision	-13 500	-13 525
	Konsultkostnader	0	-1 125
	Föreningsverksamhet	-7 288	-11 227
	Övriga förvaltningskostnader	-755	-1 700
	Summa Övriga externa kostnader	**-27 999**	**-46 907**

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-282 326	-282 326
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-282 326**	**-282 326**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 796 216	12 796 216
	Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**13 132 216**	**13 132 216**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 778 957	-3 496 631
	Årets avskrivningar	-282 326	-282 326
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 061 282**	**-3 778 957**
	Utgående redovisat värde	**9 070 934**	**9 353 259**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 200 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 000	8 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 161 000	4 161 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**14 383 000**	**13 169 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	9 674 500	9 674 500
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**9 674 500**	**9 674 500**

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 731 978	1 439 981
	Skattekonto	1 601	1 568
	Summa Övriga fordringar	**1 733 579**	**1 441 549**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	400	826
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 949	65 966
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**66 349**	**66 792**

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	42 080	37 968
	Summa Kassa och bank	**42 080**	**37 968**

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,75%	2026-01-30	1 481 515	38 000
Stadshypotek	2,75%	2026-01-30	2 641 920	0
Stadshypotek	2,75%	2026-03-02	2 567 944	0
Stadshypotek	2,75%	2026-03-02	1 760 000	0
			8 451 379	**38 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 451 379
Kortfristig del	8 451 379

Not 11	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	3 417	1 206
	Summa Skatteskulder	**3 417**	**1 206**

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	843	4 228
	Summa Övriga skulder	**843**	**4 228**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	101 095	111 481
	Upplupna räntekostnader	28 487	39 724
	Övriga upplupna kostnader	40 672	38 015
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**170 254**	**189 220**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02.

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 Norrgården
Org.nr. 785000-1921

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrgården 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 Standard 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. 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.

Dokument-ID 092221155557571479263 Signerat MJ

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 Norrgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelser 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

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Dokument-ID 09222115557571479263 Signerat MJ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Norrgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Irene Kilponen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:12:50

Håkan Martinsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:52:14

Magnus Högberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:15:10

Mikael Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:33:07

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Norrgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:34:49

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.