

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nolgård
716411-2372



Styrelsen för Brf Nolgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av radhuslägenheter med totalt 11 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

3 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 821 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1985. Värdeår 1985.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2035.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Bergström	Ordförande
Robert Alfredsson	Ledamot
Sonja Lagerberg	Ledamot
Maria Grahn	Ledamot
Emelie Gustafsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Arvode till styrelsen har ej utgått.

Revisorer

Anders Hernström
LR Revision AB

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Åsa Tensskog
Tobias Törnqvist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-23.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2025. Genomsnittlig årsavgift 672 kr per m². Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% från och med 2026-01-01.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1985 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	555	555	555	555
Resultat efter finansiella poster	59	42	43	94
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	672	672	672	672
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 570	3 691	3 812	3 933
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 570	3 691	3 812	3 933
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6
Sparande per kvm (kr/kvm)	195	224	266	285
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	21	23	23	25
Balansomslutning	3 698	3 734	3 792	3 848
Soliditet (%)	18	16	14	13

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 000	414 000	-35 310	41 588	590 278
Disposition av föregående års resultat			41 588	-41 588	0
Reservering till yttre fond		60 000	-60 000		0
Årets resultat				59 464	59 464
Belopp vid årets utgång	170 000	474 000	-53 722	59 464	649 742

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-53 721
Årets resultat	59 464
Återstår till föreningsstämmans förfogande	5 743

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
Att i ny räkning överföres	-54 257
Att balansera i ny räkning	5 743

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	554 909	554 908
Övriga rörelseintäkter		4 420	3 372
Summa rörelseintäkter		559 329	558 280
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-246 407	-281 784
Övriga externa kostnader	4	-54 976	-54 648
Avskrivningar	5	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-401 383	-436 432
Resultat före finansiella poster		157 946	121 848
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 482	-80 385
Summa finansiella poster		-98 482	-80 260
Resultat efter finansiella poster		59 464	41 588
Årets resultat		59 464	41 588

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 977 484	3 077 484
Summa materiella anläggningstillgångar		2 977 484	3 077 484
Summa anläggningstillgångar		2 977 484	3 077 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	23 300	23 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 736	24 920
Summa kortfristiga fordringar		48 036	47 949
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		672 402	608 073
Summa kassa och bank		672 402	608 073
Summa omsättningstillgångar		720 438	656 022
SUMMA TILLGÅNGAR		3 697 922	3 733 506

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 000	170 000
Fond för yttre underhåll		474 000	414 000
Summa bundet eget kapital		644 000	584 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-53 721	-35 309
Årets resultat		59 464	41 588
Summa fritt eget kapital		5 743	6 279
Summa eget kapital		649 743	590 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 831 733	0
Summa långfristiga skulder		2 831 733	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	99 252	3 030 237
Leverantörsskulder		13 630	22 620
Övriga kortfristiga skulder		23 987	11 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 577	78 583
Summa kortfristiga skulder		216 446	3 143 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 697 922	3 733 506

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	59 464	41 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	100 000	100 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	159 464	141 588

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-86	9 756
Förändring av leverantörsskulder	-8 990	9 677
Förändring av kortfristiga skulder	13 193	-10 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 581	150 773

Finansieringsverksamheten

Amortering	-99 252	-99 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 252	-99 252

Årets kassaflöde

64 329 **51 521**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	608 073	556 552
Likvida medel vid årets slut	672 402	608 073

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 41 år.

Avskrivning på larm görs med 10%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	551 908	551 908
Hyror garage och parkeringsplatser	3 000	3 000
	554 908	554 908

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	229	42 484
Filer & ventilation, OVK	1 980	0
El	13 261	14 448
Vatten	4 125	4 125
Renhållning	24 575	26 088
Snöröjning och halkbekämpning	14 851	19 924
Fastighetsförsäkring	26 378	25 532
Kabel-TV	21 120	21 020
Fastighetsavgift	105 188	104 179
Trädgårdskostnader	119	359
Övriga driftskostnader	34 581	23 626
	246 407	281 785

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	10 313	10 266
Förvaltningskostnader avt	27 384	26 476
Övriga föreningskostnader	10 080	12 432
Förvaltningskostnader bes	544	5 474
Förbrukningsinventarier	6 654	0
Summa	54 975	54 648

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	5 548 788	5 548 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 548 788	5 548 788
Ingående avskrivningar	-2 471 304	-2 371 304
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 571 304	-2 471 304
Utgående redovisat värde	2 977 484	3 077 484
Taxeringsvärde Hälltorp 1:176		
Taxeringsvärden byggnader	6 127 000	6 127 000
Taxeringsvärden mark	7 898 000	7 898 000
Summa	14 025 000	14 025 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	2 855 484	2 955 484
Bokfört värde mark	122 000	122 000
Summa	2 977 484	3 077 484

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 300	23 029
Summa	23 300	23 029

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank Hypotek	3,50	2029-02-23	70 000	2 155 887
Swedbank Hypotek	3,44	2029-01-25	29 252	775 098
Totalt			99 252	2 930 985
Avgår kortfristig del				-99 252
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 831 733

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 2 434 725 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 486 000	5 486 000
Varav i eget förvar	-5 000	-5 000
	5 481 000	5 481 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Håkan Bergström
Ordförande

Robert Alfredsson
Ledamot

Sonja Lagerberg
Ledamot

Maria Grahn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

LR Revision Karlstad AB

Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1526215 byte)

SHA-512: 310a606fda78b344fa2b15922d5fd12efa47
925b37cd2cc8b76e0c8fd795c29b90c216d8e7d0a58a5f
f02355850bb33d4c279bd659104b64b69bba31f9c184

Underskrifter

2026-04-10 12:59:01 (CET)



Kent Håkan Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 09:19:02 (CET)



Maria Grahn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 15:28:56 (CET)



Robert Alfredsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 11:29:34 (CET)



Sonja Ingegård Lagerberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 10:15:54 (CET)



Anders Hernström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cd921eb0e14f345f8bc2654ead41ad5102ddf5bd2979edd4dc516eef157ab8701e77433ab1d3a74743b966020a1a1c2b4d64987aab73b13bc4d7087f3d8bb6f0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.