



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Norrgården i Tullinge



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norrgården i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769607-3217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lobelian 1	2007-03-15	2008

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 788
40	p-platser	0
<b>Totalt 80 objekt</b>		<b>2 788</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jessica Strand	Ordförande	2024-06-11	
Ann Tylestam	Ledamot	2023-05-16	
Elin Jerremalm	Ledamot	2025-05-15	
Monika Sandqvist	Ledamot	2022-05-28	2025-06-11
Henrik Långmark	Ledamot	2025-05-15	
Christoffer Rippling	Ledamot	2024-06-11	
Karl Stagnell	Ledamot	2022-05-28	
Tova Jendervall	Ledamot	2024-06-11	2025-02-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Rippling, Jessica Strand och Karl Stagnell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jessica Strand, Monika Sandqvist, Henrik Långmark och Karl Stagnell.

Revisorer har varit: Marianne Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Onur Kaya (sammankallande) och Daniel Lundström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 22 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 underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 136 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-01.

Av kassaflödesanalysen framgår att föreningen har ett positivt kassaflöde. Givet de löpande utgifterna gör föreningen ett litet överskott för 2025. Då vi haft ett positivt kassaflöde under flera år, har vi valt att göra amorteringar på flera bolån. Syftet med amorteringarna är att minska räntekostnaden samt att sänka belåningsgraden. En lägre belåningsgrad kommer att underlätta att ta nya lån när det är dags för större framtida underhåll så som exempelvis stambyte.

Under året har detta genomförts:

- \* Renovering av 4 st balkonger.
- \* Besiktning av fastigheten.
- \* Höjning av månadsavgiften med 2%.
- \* Rengöring av ventilationskanaler.

Fritidskommitten har arrangerat följande aktiviteter:

- \* Vårstädning.
- \* Höststädning.

Ingen fritidskommite har funnits - Styrelsen har hållt i städdagarna.

Under 2026 planeras för

- \* Höjning av månadsavgiften med 2%.
- \* Reparation/Renovering av 3 balkonger.
- \* Förnya energideklarationen.
- \* Stamspolning.
- \* Takrengöring.

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

Planerat underhåll utförs enligt föreningens underhållsplan.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	249	141	207	313	371
Skuldsättning, kr/kvm	6 054	6 097	6 498	7 259	7 664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 054	6 097	6 498	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	246	238	218	206	192
Årsavgifter, kr/kvm	941	923	879	879	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 003	986	936	934	932
Nettoomsättning, tkr	2 798	2 748	2 603	2 603	2 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-168	-551	-572	-207	201
Soliditet, %	75	75	74	72	71

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt med 75 907 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 249 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften inför 2026 med 2 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	51 307 000	0	0	51 307 000
Underhållsfond, kr	1 472 664	0	-29 588	1 443 076
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>52 779 664</b>	<b>0</b>	<b>-29 588</b>	<b>52 750 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-694 371	-551 365	29 588	-1 216 149
Årets resultat, kr	-551 365	551 365	-167 532	-167 532
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 245 736</b>	<b>0</b>	<b>-137 944</b>	<b>-1 383 681</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>51 533 928</b>	<b>0</b>	<b>-167 532</b>	<b>51 366 395</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 29 588 kr.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 245 737
Årets resultat, kr	-167 532
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 588
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 383 681</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 383 681</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 797 540	2 747 884
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 797 540</b>	<b>2 747 884</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 364 258	-1 442 298
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 390	-118 758
Personalkostnader	Not 5	-154 132	-167 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-832 022	-832 649
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 429 802</b>	<b>-2 560 884</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>367 738</b>	<b>187 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 814	20 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 084	-759 149
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-535 270</b>	<b>-738 366</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-167 532</b>	<b>-551 365</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-167 532</b>	<b>-551 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-167 532</b>	<b>-551 365</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	67 013 111	67 843 380
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	7 261	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	417 080	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 437 453</b>	<b>67 843 380</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**67 437 953 67 843 880**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 199 929	1 126 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 005	129 629
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 331 935</b>	<b>1 255 687</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	15 531	15 484
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>15 531</b>	<b>15 484</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 347 466 1 271 171**

### Summa Tillgångar

**68 785 418 69 115 051**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 307 000	51 307 000
Fond för yttre underhåll	1 443 076	1 472 664
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>52 750 076</b>	<b>52 779 664</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 216 149	-694 371
Årets resultat	-167 532	-551 365
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 383 681</b>	<b>-1 245 737</b>

### Summa Eget kapital

**51 366 395** **51 533 927**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 877 332	16 997 332
Leverantörsskulder		205 296	200 075
Skatteskulder		5 754	7 416
Övriga kortfristiga skulder		0	14 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	330 642	362 249
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>17 419 023</b>	<b>17 581 124</b>

### Summa Skulder

**17 419 023** **17 581 124**

### Summa Eget kapital och skulder

**68 785 418** **69 115 051**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	367 738	187 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	832 022	832 649
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>832 022</b>	<b>832 649</b>
Erhållen ränta	1 814	23 977
Erlagd ränta	-549 111	-787 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>652 462</b>	<b>256 577</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-387	6 012
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 074	62 526
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-30 461</b>	<b>68 538</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>622 001</b>	<b>325 114</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-426 094	-1
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-426 094</b>	<b>-1</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-1 120 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-1 120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>75 907</b>	<b>-794 886</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 103 488</b>	<b>1 898 374</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 179 395</b>	<b>1 103 488</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

**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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

**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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

**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	2 624 280	2 572 776
	Hyror garage och parkeringsplatser	144 000	143 960
	Hyror förbrukningsbaserad	9 859	20 342
	Hyror övrigt	8 250	3 150
	Övriga primära intäkter	12 186	7 957
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 798 575</b>	<b>2 748 184</b>
	Hysesbortfall	-1 035	-300
	<i>Summa</i>	<b>-1 035</b>	<b>-300</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 797 540</b>	<b>2 747 884</b>
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-209 690	-240 820
	Snö och halk-bekämpning	-44 004	-46 405
	Reparationer	-52 787	-75 825
	Planerat underhåll	-29 588	-111 750
	El	-57 267	-58 551
	Uppvärmning	-415 800	-429 990
	Vatten	-212 695	-174 112
	Sophämtning	-122 007	-104 743
	Fastighetsförsäkring	-63 508	-61 065
	Kabel-TV och bredband	-87 952	-84 917
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 960	-54 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 364 258</b>	<b>-1 442 298</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	-250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 546	-23 401
	Administrationskostnader	-14 761	-28 996
	Extern revision	-16 750	-15 000
	Medlemsavgifter	-23 820	-24 000
	Föreningsverksamhet	-7 613	-21 761
	Övriga förvaltningskostnader	-2 401	-5 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-79 390</b>	<b>-118 758</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 690	-102 611
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-15 000	-15 000
	Sociala avgifter	-34 442	-35 068
	Övriga personalkostnader	0	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-154 132</b>	<b>-167 179</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-807 148	-807 148
	Avskrivning på markanläggning	-23 121	-23 121
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 753	-2 380
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-832 022</b>	<b>-832 649</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 991 349	67 991 349
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 932 000	8 932 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	676 406	676 406
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>77 599 755</b>	<b>77 599 755</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 756 374	-8 926 106
	Årets avskrivningar	-830 269	-830 269
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 586 643</b>	<b>-9 756 375</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>67 013 111</b>	<b>67 843 380</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>53 200 000</b>	<b>58 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 407 000	23 407 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>23 407 000</b>	<b>23 407 000</b>
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	221 099	221 099
	Årets investeringar	9 014	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>230 113</b>	<b>221 099</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-221 099	-218 719
	Årets avskrivningar	-1 753	-2 380
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-222 852</b>	<b>-221 099</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>7 261</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	417 080	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>417 080</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 163 864	1 088 004
	Övriga fordringar	36 065	38 054
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 199 929</b>	<b>1 126 058</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 005	129 629
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>132 005</b>	<b>129 629</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	15 531	15 484
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>15 531</b>	<b>15 484</b>

**Not 14 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>
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-11-13	3 250 000	0
Nordea Hypotek AB	2,27%	2026-09-18	4 850 000	0
Nordea Hypotek AB	2,27%	2026-12-22	4 317 322	0
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-08-19	4 460 000	120 000
			<b>16 877 322</b>	<b>120 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 877 322
Kortfristig del	16 877 322
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,30%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	227 142	220 949
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	29 820	41 847
Övriga upplupna kostnader	73 680	99 453
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>330 642</b>	<b>362 249</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-11.

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 HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Tullinge  
Org.nr 769607-3217

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Tullinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Tullinges 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Agnes Milton**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Marianne Löfgren**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Carin Jessica Strand**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:51:19



**Elin Jerremalm**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:51:50



**Karl Stagnell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:17:09



**Henrik Långmark**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:07:24



**Ann Tylestam**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:01:59



**Christoffer Rippling**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:28:42



**Marianne Löfgren**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:15:25



**Agnes Milton**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:26:20



## Revisionsberättelse 2025

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

**Marianne Löfgren**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:17:07



**Agnes Milton**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:25:52



# 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.