



Årsredovisning 2025

HSB Brf Norrevång i Eslöv

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norrevång i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0726 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 11	1958-08-15	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	garageplatser	300
6	lokaler (hyresrätt)	128
111	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 226
Totalt 257 objekt		8 654

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 48 st 3 rok, 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Wollmer	Ordförande
Nils-Arne Johansson	Ledamot
Siv Hörnstedt	Ledamot
Göran Ekstrand	Ledamot
Monika Wahlfrid-Borg	Ledamot
Per Gylldorff	Ledamot
Marie Elisabeth Malm	Ledamot
Martin Olsbring	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Wahlfrid-Borg, Siv Hörnstedt, Göran Ekstrand och Marie Malm..

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Wollmer, Siv Hörnstedt, Göran Ekstrand, Monika Wahlfrid-Borg.

Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani och Mikael Ringholm (revisorsuppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell Johansson (Ordförande) och Ulf Hegelund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 26 närvarande varav 2 med fullmakt, röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,4%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30.

År 2025 var ett år utan större förändringar eller händelser i brf. Norrevång. Som ett led i att renovera dräneringarna runt samtliga hus genomfördes under hösten dräneringsarbeten runt hus 40. I samband med detta arbete byttes även några dagvattenbrunnar, kopplade till hus 40, ut. Dräneringarna runt de återstående husen (36 och 38) är planerade till 2026 och 2027. Kostnaden för en totalrenovering av dräneringar är hög varför det tidigare beslutats att lägga in arbetet succesivt i en underhållsplan och därmed undvika för hög belastning på föreningens ekonomi och slippa ta nya lån.

Det under 2024, genom en extrastämma fattade beslutet att uppför laddstolpar, genomfördes under våren. Totalt 12 laddare varav 2 avsedda för besökande uppfördes av Capass AB.

Den under 2024 beslutade monteringen av 5G master genom NetMobily (Telenor) på hus 34 genomfördes och anläggningen sattes planenligt i drift.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1962	Stammar
2010	Releining
2012	Värme, ny värmecentral
2014	Målning av trapphus
2014	Förbättrad ventilation
2016	Fasadtvätt
2017	Förbättringar i garage (portar)
2019	Nya fasader
2019	Ny LED utebelysning, förbättrad belysning p-platser
2020	Nya fönster
2020	Omläggning av tak
2020	Byte av rökluckor
2020/2021	Byte av hissar
2022	Byte av värmekulvertar
2022	Förberedelse för värmepumpar (rörläggning)
2023	Renovering/relining av avloppsrör i bottenplattorna och fram til gräns mot kommunala rör
2023	Inmontering av värmepumpar för återvinning av frånvärme.
2023	Renovering av skyddsrum
2024	Renovering av dränering hus 34
2024	Uppförande av laddstolpar
2024	Övertäckning av piskbalkonger
2025	Renovering av dränering hus 40
2025	Net Mobility (Telenor) har uppfört 5G master på hus 34
2025	Capass har monterat 12 st. laddstolpar för boende och besökande.

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

Planerat utbyte av dräneringar runt hus 36 och 38 2026/2027

Årtal	Åtgärd
2029	Bytning av elstammar/komplett elsanering i lgh.
2030	Asfaltering
2026/2027	Lagning av bärlager, hårda ytor
2026/2027	Renovering dagvattenledningar, byte dränledningar
2027/2028	Kontrollfilmning av stammar.
2028/2029/2030	Eventuella åtgärder av stammar konstaterade vid filmning.
0	
2026	Montering av avstängningskranar (ballofixer) i alla husen

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	207	157	214	216
Skuldsättning, kr/kvm	4 910	4 987	5 067	4 562	3 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 166	5 247	5 331	4 799	4 068
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	200	210	225	187	187
Årsavgifter, kr/kvm	959	901	843	783	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	985	893	846	783	754
Nettoomsättning, tkr	8 332	7 654	7 269	6 743	6 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	807	-362	282	550	845
Soliditet, %	15	14	14	15	16

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	235 840	0	0	235 840
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 565 981	0	426 128	1 992 110
S:a bundet eget kapital, kr	1 801 821	0	426 128	2 227 950
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 834 533	-362 043	-426 128	5 046 362
Årets resultat, kr	-362 043	362 043	806 751	806 751
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 472 490	0	380 623	5 853 113
S:a eget kapital, kr	7 274 311	0	806 751	8 081 063

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 678 000 kr samt ianspråktagande skett med 251 872 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	5 472 490
Årets resultat, kr	806 751
Reservation till underhållsfond, kr	-678 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	251 872
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 853 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 853 113

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 331 676	7 653 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 720	74 033
Summa Rörelseintäkter		8 520 396	7 727 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 682 145	-5 349 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 547	-288 344
Personalkostnader	Not 6	-272 394	-331 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 159	-1 263 774
Summa Rörelsekostnader		-6 558 246	-7 232 859
Rörelseresultat		1 962 150	495 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 525	3 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 160 924	-860 301
Summa Finansiella poster		-1 155 399	-857 093
Resultat efter finansiella poster		806 751	-362 043
Resultat före skatt		806 751	-362 043
Årets resultat		806 751	-362 043

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	49 681 108	51 149 267
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	584 450	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		50 265 558	51 149 267

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar 50 266 058 51 149 767

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		138 339	24 948
Aktuell skattefordran		107 730	121 110
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	38 866	37 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	172 676	151 419
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		457 611	334 480

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 176 003	996 301
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 176 003	996 301

Summa Omsättningstillgångar 2 633 615 1 330 781

Summa Tillgångar 52 899 672 52 480 549

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	235 840	235 840
Fond för yttre underhåll	1 992 110	1 565 981
Summa Bundet eget kapital	2 227 950	1 801 821

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 046 362	5 834 533
Årets resultat	806 751	-362 043
Summa Fritt eget kapital	5 853 113	5 472 490

Summa Eget kapital

8 081 063 **7 274 311**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 374 106	38 886 379
Summa Långfristiga skulder		33 374 106	38 886 379

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 117 527	4 275 084
Leverantörsskulder		360 962	237 523
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 096 521	923 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	869 494	884 076
Summa Kortfristiga skulder		11 444 504	6 319 858

Summa Skulder

44 818 610 **45 206 237**

Summa Eget kapital och skulder

52 899 672 **52 480 549**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 962 150	495 050
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 288 159	1 263 774
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 288 159	1 263 774
Erhållen ränta	5 525	3 208
Erlagd ränta	-1 165 280	-984 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 090 554	777 392
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-123 131	187 213
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	286 559	-219 431
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	163 428	-32 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 253 982	745 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-404 450	-1 732 720
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-404 450	-1 732 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-669 830	-691 040
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-669 830	-691 040
Årets kassaflöde	1 179 702	-1 678 585
Likvida medel vid årets början	996 301	2 674 886
Likvida medel vid årets slut	2 176 003	996 301

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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 885 296	7 410 948
	Hyror lokaler	18 988	15 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	411 116	387 796
	Hyror förbrukningsbaserad	89 609	0
	Hyror övrigt	102 224	0
	Övriga primära intäkter	31 337	26 271
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 538 570	7 840 015
	Hysesbortfall	-55 588	-34 834
	Avsatt till inre fond	-151 306	-151 306
	<i>Summa</i>	-206 894	-186 140
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 331 676	7 653 875

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	17 083
	Övriga sekundära intäkter	188 720	56 950
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	188 720	74 033

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 452 956	-1 381 732
	Snö och halk-bekämpning	-41 664	-50 536
	Reparationer	-548 555	-583 398
	Planerat underhåll	-251 872	-889 073
	El	-597 155	-496 774
	Uppvärmning	-504 179	-695 825
	Vatten	-626 104	-625 572
	Sophämtning	-190 279	-194 403
	Fastighetsförsäkring	-86 656	-134 335
	Kabel-TV och bredband	-61 720	-62 152
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-220 070	-206 690
	Övriga driftkostnader	-100 935	-28 998
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 682 145	-5 349 487

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 727	-32 122
	Administrationskostnader	-86 519	-106 565
	Extern revision	-19 375	-18 800
	Konsultkostnader	-157 347	-77 944
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-6 425	-5 546
	Övriga förvaltningskostnader	8 846	-10 366
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-315 547	-288 344

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-214 170	-278 534
	Revisionsarvode	-7 000	0
	Övriga arvoden	-12 910	-2 500
	Sociala avgifter	-32 070	-43 664
	Övriga personalkostnader	-6 244	-6 556
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 394	-331 254

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 179 243	-1 154 858
	Avskrivning på markanläggning	-108 916	-108 916
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 288 159	-1 263 774

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 998 108	55 089 904
	Ingående anskaffningsvärde mark	96 330	96 330
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 544 444	440 949
	Årets investeringar	0	8 011 698
	Årets försäljningar/utrangeringar	-180 000	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	63 458 881	63 638 881
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 489 614	-11 225 840
	Årets avskrivningar	-1 288 159	-1 263 774
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 777 773	-12 489 614
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 681 108	51 149 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	675 000	519 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	644 000	590 000
	Summa	115 319 000	97 109 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 235 000	44 235 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	44 235 000	44 235 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	6 278 979
	Årets investeringar	584 450	0
	Omklassificering till byggnad	0	-6 278 979
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	584 450	0

Pågående dranerings arbete

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	38 866	37 003
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	38 866	37 003
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	20 534	25 056
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 142	126 363
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	172 676	151 419
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 176 003	996 301
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 176 003	996 301

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>
SBAB Bank AB	3,45%	2029-03-15	3 605 254	84 840
SBAB Bank AB	4,41%	2027-09-15	2 865 000	60 000
SBAB Bank AB	4,01%	2028-05-19	1 890 000	44 000
SBAB Bank AB	3,94%	2028-03-17	3 054 792	72 100
SBAB Bank AB	4,02%	2026-09-10	6 077 500	130 000
SBAB Bank AB	2,89%	2028-11-09	3 760 000	40 000
SBAB Bank AB	3,17%	2028-09-14	3 750 000	40 000
SBAB Bank AB	1,04%	2027-10-01	5 625 000	60 000
SBAB Bank AB	1,72%	2029-05-11	9 325 000	100 000
Danske Bank	1,27%	2026-03-31	2 539 087	60 100
			42 491 633	691 040

Långfristig del	33 374 106
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 940
Lån som ska konverteras inom ett år	8 616 587
Kortfristig del	9 117 527
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	691 040
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 764 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	27 236	-122 923
Källskatt	1	1
Inre fond	1 066 414	1 028 697
Övriga kortfristiga skulder	2 870	17 400
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 096 521	923 175

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	669 068	683 304
Upplupna räntekostnader	89	4 445
Övriga upplupna kostnader	200 337	196 327
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	869 494	884 076

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. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-03-01.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv, org.nr. 742000-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Göran Wollmer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:21:46



Göran Ekstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:44:09



Per Gyldorff

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:17:36



Monica Haedi Susanna Borg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 17:23:02



Marie Malm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 17:56:32



Nils Arne Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 16:41:27



Siv Hörnstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:58:49



Mohammad Ramezani

Bijarbeneh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:04:44



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:22:53



Revisionsberättelse 2025

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

Mohammad Ramezani

Bijarbeneh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:06:27



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:22:29



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.