



Årsredovisning 2025

HSB bnf Norrberga i Linköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Norrberga i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6002 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 1:304	1981-01-01	1982
Norrberga 1:305	1981-01-01	1982

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 467
42	p-platser	0
Totalt 186 objekt		12 467

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 68 st 3 rok, 40 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Kindstedt	Ordförande	1997-04-10
Mats Nyqvist	Ledamot	2019-05-16
Jan Basilius	Ledamot	2022-05-12
Malin Persson	Ledamot	2022-05-12
Tobias Lindberg	Ledamot	2018-06-04
Sebastian Detterfelt	Ledamot	2023-05-23
Pontus Andersson	Ledamot	2023-05-23
Lars Inge Molinder	Suppleant	2022-05-12
Lisbeth Hjärne	Suppleant	2023-05-23
Fredrik Lindblom	Suppleant	2024-09-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Kindstedt, Jan Basilius, Malin Persson och Åke Karlsson.

Revisorer har varit: Per Johansson med Egon Flink som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Åke Karlsson (sammankallande), Mats Ekehall samt Aron Lindell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

I årsavgiften ingår kallvatten. Föreningen har tecknat gemensamt avtal för tv och bredband som också ingår i årsavgiften.

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.

Under verksamhetsåret har följande åtgärder genomförts:

- Installation av elbilsaddare i samtliga garage samt på åtta parkeringsplatser
- Avslutat projekt solceller Tranbärsvägen hus 5
- Nytt staket runt gungorna vid stora lekplatsen
- 8 st värmepumpar
- 3 st varmvattenberedare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Stora lekplatsen mellan Tranbärsvägen/Blåeldsvägen totalrenoverad. Påbörjad installation av elbilsaddare i samtliga garage samt på åtta parkeringsplatser. Installation av solceller på ett tak på Tranbärsvägen (hus 5). Byte av två vattenberedare. Byte av femton värmepumpar. Hyreshöjning av parkeringsplats med tio kronor/månad (2025-01-01).
2023	Ny gymlokal. Totalrenovering av bastu på Blåeldsvägen 58. Totalrenovering av toalett på Tranbärsvägen 25. Inköp av 2 st hjärtstartare. En till Tranbärsvägen 25 respektive Blåeldsvägen 58. Murning av fasadsprickor på samtliga byggnader i Brf Norrberga. Ny bärande balk över balkong på Blåeldsvägen. Byte av 26 st element. Byte av fem vattenberedare.
2022	Ny gymlokal
2021	Solpaneler på 5 st hustak. Byte av 71 st dörrar och glaspartier.
2020	Byte av ytterdörrar och glaspartier 79 st.
2019	Byte av 11 st element, 12 st luftvärmepumpar, 4 st varmvattenberedare, 1 st grovtvättmaskin och 1 st torkskåp.
2018	Plåtbeklädnad av garage Tranbärsvägen och Blåeldsvägen.
2017	Nya dörrar till förråd 22 st. Målning av balkonger på Blåeldsvägen. Byte av 11 st luftvärmepumpar. Byte av torkskåp på Tranbärsvägen. Nytt stängsel runt fotbollsplanen. Nya gungor till stora lekplatsen.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 199 och under året har det tillkommit 18 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	126	180	229	244
Skuldsättning, kr/kvm	1 754	1 898	1 922	1 948	1 974
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 754	1 898	1 922	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	46	40	37	41	37
Årsavgifter, kr/kvm	493	469	469	469	469
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	101	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	494	464	470	481	464
Nettoomsättning, tkr	6 110	5 762	5 789	5 986	5 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	814	-294	-725	970	1 316
Soliditet, %	42	39	40	40	39

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	2 581 300	0	0	2 581 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	14 779	14 779
S:a bundet eget kapital, kr	2 581 300	0	14 779	2 596 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 540 409	-294 009	-14 779	14 231 620
Årets resultat, kr	-294 009	294 009	814 421	814 421
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 246 400	0	799 642	15 046 041
S:a eget kapital, kr	16 827 700	0	814 421	17 642 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 543 000 kr samt ianspråktagande skett med 528 221 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	14 246 400
Årets resultat, kr	814 421
Reservation till underhållsfond, kr	-543 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	528 221
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 046 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 046 042

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	6 109 832	5 761 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 533	24 464
Summa Rörelseintäkter		6 163 365	5 786 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 109 790	-3 756 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 980	-160 495
Personalkostnader	Not 6	-253 185	-260 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 117 517	-970 443
Summa Rörelsekostnader		-4 670 471	-5 148 048
Rörelseresultat		1 492 893	638 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		331	83 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 803	-1 015 804
Summa Finansiella poster		-678 472	-932 193
Resultat efter finansiella poster		814 421	-294 009
Resultat före skatt		814 421	-294 009
Årets resultat		814 421	-294 009

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	35 394 516	36 391 931
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 383 713	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	321 412
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 778 229	36 713 343

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 778 729 36 713 843

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 821	4 566
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 143	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 727 787	6 391 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	243 198	179 661
Summa Kortfristiga fordringar		4 974 949	6 576 000

Summa Omsättningstillgångar

4 974 949 6 576 000

Summa Tillgångar

41 753 678 43 289 843

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 581 300	2 581 300
Fond för yttre underhåll	14 779	0
Summa Bundet eget kapital	2 596 079	2 581 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 231 621	14 540 409
Årets resultat	814 421	-294 009
Summa Fritt eget kapital	15 046 042	14 246 400

Summa Eget kapital

17 642 121 16 827 700

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 725 028	8 825 028
Summa Långfristiga skulder		8 725 028	8 825 028

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 136 638	14 836 638
Leverantörsskulder		259 876	823 644
Skatteskulder	Not 15	49 720	36 665
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 345 367	1 305 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	594 928	634 971
Summa Kortfristiga skulder		15 386 529	17 637 116

Summa Skulder

24 111 557 26 462 144

Summa Eget kapital och skulder

41 753 678 43 289 843

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 492 893	638 184
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 117 517	970 443
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 117 517	970 443
Erhållen ränta	331	99 861
Erlagd ränta	-730 072	-1 070 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 880 669	638 151
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-811 391	28 330
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-499 317	588 867
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 310 708	617 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	569 961	1 255 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 182 403	-545 107
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 182 403	-545 107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 800 000	-314 804
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-314 804
Årets kassaflöde	-2 412 442	395 436
Likvida medel vid årets början	6 361 922	5 966 486
Likvida medel vid årets slut	3 949 480	6 361 922

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:	10 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	41 682 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 140 832	5 848 401
	Hyror garage och parkeringsplatser	40 320	35 280
	Hyror förbrukningsbaserad	43 232	327
	Övriga primära intäkter	56 674	43 696
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 281 059	5 927 704
	Hysesbortfall	-8 720	-3 430
	Avsatt till inre fond	-162 507	-162 507
	<i>Summa</i>	-171 227	-165 937
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 109 832	5 761 768
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	53 533	24 464
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 533	24 464
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-262 081	-255 834
	Snö och halk-bekämpning	-37 111	-56 363
	Reparationer	-458 949	-743 361
	Planerat underhåll	-528 221	-888 646
	El	-263 759	-213 771
	Vatten	-307 656	-284 980
	Sophämtning	-283 649	-309 658
	Fastighetsförsäkring	-179 661	-170 744
	Kabel-TV och bredband	-522 349	-576 399
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 966	-234 720
	Övriga driftkostnader	-14 389	-21 880
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 109 790	-3 756 356

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	-35 104	-40 211
	Administrationskostnader	-42 344	-18 073
	Extern revision	-20 550	-16 875
	Medlemsavgifter	-61 600	-57 600
	Föreningsverksamhet	-22 669	-19 532
	Övriga förvaltningskostnader	-7 713	-8 204
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 980	-160 495
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 100	-83 200
	Revisionsarvode	-5 300	-5 300
	Övriga arvoden	-127 127	-138 740
	Sociala avgifter	-30 658	-33 515
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-253 185	-260 755
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	-966 723	-945 441
	Avskrivning på markanläggning	-25 002	-25 002
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-125 792	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 117 517	-970 443

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 286 111	59 062 416
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 646 000	4 646 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	500 000
	Omklassificeringar	0	241 490
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	64 432 111	64 449 906
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 040 180	-27 069 737
	Årets avskrivningar	-991 725	-970 443
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-29 031 905	-28 040 180
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Momsavdrag solceller	-5 690	-17 795
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-5 690	-17 795
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 394 516	36 391 931
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	305 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	66 000	0
	<i>Summa</i>	113 171 000	114 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 673 000	51 673 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 673 000	51 673 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	123 000	123 000
	Årets investeringar	1 509 505	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 632 505	123 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-123 000	-123 000
	Årets avskrivningar	-125 792	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-248 792	-123 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 383 713	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	321 412	0
	Årets förändring	1 188 094	321 412
	Omklassificering till Maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 509 506	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	321 412
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 949 480	6 361 922
	Övriga fordringar	778 307	29 851
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 727 787	6 391 773
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 198	179 661
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	243 198	179 661

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Långfristig del: 8 725 028. Kortfristig del: 13 136 638. Nästa års amortering av lång- och kortfristig skuld: 100 000. Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0 kr.

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder 49 720 36 665

Summa Skatteskulder 49 720 36 665

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld 0 7 449

Källskatt 64 484 71 407

Inre fond 1 280 883 1 226 342

Summa Övriga skulder 1 345 367 1 305 198

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 499 105 489 679

Upplupna räntekostnader 76 823 128 092

Övriga upplupna kostnader 19 000 17 200

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 594 928 634 971

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen:
Linköping 2026-03-03

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 Brf Norrberga i Linköping, org.nr. 716402-6002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrberga i Linköping 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 31/12 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 Brf Norrberga i Linköping 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 ledamöters 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 revisionsred 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, viktiga 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Norrberga i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Tommy Kindstedt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 14:17:06



Pontus Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:27:53



Malin Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 23:14:16



Sebastian Detterfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:07:02



Jan Basilius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:11:33



Mats Nyqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:16:40



Tobias Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:03:17



Per Gunnar Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:09:37



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 21:33:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Norrberga i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Gunnar Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 14:23:20



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 21:33:28



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.