

# Årsredovisning

HSB Brf Tornberget i  
Norsborg  
Org nr: 716416-4191

2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tornberget i  
Norsborg får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 508 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 219 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 127 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtterna Åkermarken 1 samt Tornet 2–3 i Botkyrka kommun. På fastigheterna upplåter föreningen bostäder och lokaler. Nuvarande tomträttsavgäld löper från 2022-10-01 till 2032-09-30.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomträtterna:

Fastighet	Förvärvsår
Åkermarken 1	1972
Tornet 2	1972
Tornet 3	1972

Total tomtarea 79 222 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 26 040 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 584 m<sup>2</sup>

*Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 117 m<sup>2</sup>. I 584 m<sup>2</sup> ingår föreningslokalen om 44 m<sup>2</sup>.*

Antal	Benämning
296	Lägenheter upplåtna med bostadsrätt
39	Garageplatser (36 st) och MC garage (3 st)
414	P-platser
1	Föreningslokal
6	Förråd

*Föreningens lägenheter fördelas på: 148 st 3 rok, 72 st 4 rok, 76 st 5 rok.*



## Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkring betalas årsvis och är betalad t.o.m. 2026-04-30.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 500 tkr och planerat underhåll för 269 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar ett årligt underhållsbehov om 1 972 tkr för de kommande 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till ingående fondvärde uppgår den rekommenderade årliga fondavsättningen, baserat på underhållsplanen, till 1 588 tkr (60 kr/kvm).

Föreningen tillämpar komponentavskrivning. För att nyckeltalet sparande i flerårsöversikten ska vara jämförbart med föreningens långsiktiga underhållsbehov inkluderas även ersättningskomponenter i beräkningen.

Med inkluderande av både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det långsiktiga underhållsbehovet till 7 430 tkr per år (279 kr/kvm), beräknat som ett genomsnitt över tid (evig sikt).

Detta nyckeltal speglar föreningens långsiktiga sparbehov och används för att bedöma om avgiftsnivån och kostnadsnivån sammantaget är tillräckliga för att finansiera framtida underhåll och komponentbyten över tid. Den faktiska finansieringen av större åtgärder kan ske genom en kombination av sparande och upplåning.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda arbeten (UH/investeringar)	År
Lekplatser, utebelysning samt termostatbyte	2014
Översyn av värmesystem	2016
Nya parkeringsytor	2017
Byte av portar; Renovering av grunden	2018
Nya fönster	2019
Nya undercentraler	2020
Upprustning av gårdarna; Vindskydd (fasad)	2022
Uppförande av förråd; Gemensamma utrymmen, styrelserummet; Målning förrådsdörrar; Ventilationservice frånluft; Installation ståldörr; Underhåll lekplatser mm	2023
Markytor (stödmur och planteringar)	2024
Nya parkeringsplatser*	2024

## Årets utförda underhåll & investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering föreningslokal	268 750
Kulvertbyte*	47 334 889

\* Åtgärderna avser investeringar som aktiveras i redovisningen, såsom utbyte av komponenter eller nya anläggningar. Det innebär att kostnaderna inte redovisas som underhåll i resultaträkningen, utan fördelas över flera år genom avskrivningar.

**Kommande investeringar:** Föreningen står inför ett framtida behov av stambyte, och en förundersökning har genomförts. Vid en extra föreningsstämma beslutade medlemmarna att inte genomföra åtgärden i nuläget. Bedömningen är dock att ett stambyte på sikt är oundvikligt, även om tidpunkten i dagsläget inte är fastställd.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carola Al Fakir	Ordförande	2026
Belgin Yildirim	Ledamot	2027
Anders Gauffin	Ledamot	2026
Mona Challma	Ledamot	2026
Niklas Challma	Ledamot	2027
Gabriel Isleyen	Ledamot	2027
Klaus Weichler	Ledamot	2027
David Bidros	Ledamot	2026
Joe Martarian (avlidit under året)	Ledamot	Utsedd av HSB

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kungsbron Borevision, August Andersson	Revisor	Utsedd av HSB Riksförbund
Alexander Drikha	Förtroendevald revisor	2026

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jack Borsalli (Ordförande)	2026
Nico Välimäki	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 429 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 428 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2% från 1 januari 2026.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	25 370	23 204	22 639	20 547	20 330
Resultat efter finansiella poster	711	-138	342	25	-151
Soliditet %	0	0	0	-1	-1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	86	90	87	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	898	828	807	735	729
Energikostnad kr/kvm	290	276	260	220	224
Sparande kr/kvm	169	140	150	138	151
Skuldsättning kr/kvm	4 291	3 193	2 593	2 719	2 619
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 387	3 265	2 609	2 736	2 635
Räntekänslighet %	4,9	4,0	3,2	3,7	3,6

\* Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Kommentar till negativt eget kapital:**

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital. Det negativa egna kapitalet beror på att föreningen förvärvade fastigheten för länge sedan och därmed har ett lågt bokfört värde på fastigheten, vilket efter årets investeringar uppgår till cirka 106 mkr.

Under året har föreningen genomfört en större investering i form av kulvert, vilken aktiverats som markanläggning. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till cirka 281 mkr (föregående år 313 mkr), vilket innebär att det fortsatt finns ett betydande övervärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen.

Föreningen har även god likviditet samt ett positivt kassaflöde. Det är viktigt att notera att avskrivningar påverkar resultatet men inte föreningens kassaflöde. Nyckeltalet "sparande per kvm" uppgår till 169 kr/kvm, vilket indikerar att föreningen genererar ett överskott i den löpande verksamheten.

Styrelsen bedömer därför att det negativa egna kapitalet inte i nuläget påverkar föreningens förmåga att bedriva verksamheten.

Det kan även noteras att regelverket kring eget kapital skiljer sig åt mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	577 600	13 354 144	-13 972 381	-137 885
Disposition enl. årsstämmobeslut			-137 885	137 885
Reservering underhållsfond		1 588 000	-1 588 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-268 750	268 750	
Årets resultat				710 636
<b>Vid årets slut</b>	<b>577 600</b>	<b>14 673 394</b>	<b>-15 429 516</b>	<b>710 636</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 110 266
Årets resultat	710 636
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 588 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	268 750

**Summa** **-14 718 880**

Styrelsen föreslår  
följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 14 718 880**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	25 369 865	23 204 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	563 944	1 654 134
<b>Summa</b>		<b>25 933 808</b>	<b>24 858 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 927 096	-17 088 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 292 421	-2 464 886
Personalkostnader	Not 6	-677 635	-579 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 508 241	-3 435 358
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 405 393</b>	<b>-23 568 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 528 415</b>	<b>1 289 733</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 662	5 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 821 442	-1 432 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 817 780</b>	<b>-1 427 618</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>710 636</b>	<b>-137 885</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>710 636</b>	<b>-137 885</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	105 812 824	61 467 579
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	5 493 239	6 050 662
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	8 261 069
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 306 063</b>	<b>75 779 310</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	54 300	54 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 300</b>	<b>54 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 360 363</b>	<b>75 833 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 100	24 051
Övriga fordringar	Not 12	168 056	166 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	756 999	781 424
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>961 155</b>	<b>971 556</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 341 622	11 526 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 341 622</b>	<b>11 526 965</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 302 777</b>	<b>12 498 521</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>119 663 140</b>	<b>88 332 130</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	577 600	577 600	
Fond för yttre underhåll	14 673 394	13 354 144	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>15 250 994</strong>	<strong>13 931 744</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-15 429 516	-13 972 381	
Årets resultat	710 636	-137 885	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-14 718 880</strong>	<strong>-14 110 266</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>532 114</strong>	<strong>-178 522</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 630 000	10 907 275
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>2 630 000</strong>	<strong>10 907 275</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	111 602 257	74 106 860
Leverantörsskulder		1 321 062	598 357
Skatteskulder		66 349	50 626
Övriga skulder	Not 15	258 594	274 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 252 764	2 573 247
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>116 501 026</strong>	<strong>77 603 378</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>119 663 140</strong>	<strong>88 332 130</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	3 528 415	1 289 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 508 241	3 435 358
	<strong>7 036 656</strong>	<strong>4 725 091</strong>
Erhållen ränta	3 662	5 077
Erlagd ränta	-2 599 866	-1 394 218
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>4 440 453</strong>	<strong>3 335 950</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	10 401	-34 599
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 180 676	-1 082 395
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>5 631 530</strong>	<strong>2 218 956</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-47 334 889	0
Investeringar i inventarier	38 826*	-4 767 160
Investeringar i pågående byggnation	8 261 069*	-5 101 714
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-39 034 994</strong>	<strong>-9 868 874</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-1 761 879	-1 631 256
Upptagna lån	30 980 001	18 720 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>29 218 122</strong>	<strong>17 088 744</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-4 185 342	9 438 826
Likvida medel vid årets början	11 526 965	2 088 139
Likvida medel vid årets slut	7 341 622	11 526 965
Kassa och Bank BR	7 341 622	11 526 965

\*Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkas av att pågående arbeten från tidigare år har aktiverats under året. Denna förändring utgör inte ett kassaflöde, vilket innebär att kassaflödet från investeringsverksamheten inte speglar årets faktiska investeringsutbetalningar.

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 3–48 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4%

## Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20–25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

## Avskrivning inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	22 853 532	20 966 412
Hyror, lokaler	311 508	310 386
Hyror, garage	288 000	288 600
Hyror, p-platser	1 311 316	1 101 200
Hyror, övriga	14 240	12 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-121 812	-83 310
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 566	-5 331
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 940	-6 697
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 560	-960
Rabatter	-750	0
Elavgifter	187 099	128 292
Kabel-tv-avgifter	532 800	461 760
Övriga ersättningar	37 018	31 206
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>25 369 865</b>	<b>23 204 258</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	563 944	376 005
Försäkringsersättningar	0	1 278 129
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>563 944</b>	<b>1 654 134</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-268 750	-425 080
Reparationer	-1 499 975	-2 294 559
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-533 114	-506 620
Tomträttsavgäld	-902 071	-900 300
Försäkringspremier	-591 112	-556 300
Kabel- och digital-TV	-555 617	-109 265
Serviceavtal	-207 250	-331 957
Obligatoriska besiktningar	-27 300	-56 050
Bevakningskostnader	-10 099	-26 983
Övriga utgifter, köpta tjänster	-332 930	0
Snö- och halkbekämpning	-204 940	-409 760
Statuskontroll	-20 813	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-5 000
Förbrukningsinventarier	-141 229	-88 794
Vatten	-1 827 305	-1 535 178
Fastighetsel	-1 122 588	-992 542
Uppvärmning	-4 768 446	-4 824 862
Sophantering och återvinning	-1 164 926	-1 170 925
Förvaltningsarvode drift	-2 748 631	-2 854 278
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-16 927 096</b>	<b>-17 088 454</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-655 893	-628 697
Lokalkostnader	-3 600	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-276 535
IT-kostnader	-9 158	-490 932
Arvode, yrkesrevisorer	-49 805	-61 125
Övriga försäljningskostnader	-3 175	0
Övriga förvaltningskostnader	-148 103	-182 534
Kreditupplysningar	-4 558	-21 127
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 323	-28 650
Kontorsmateriel	-21 714	0
Telefon och porto	-47 278	-51 373
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5 472
Medlems- och föreningsavgifter	-183 678	-166 400
Köpta tjänster	-38 211	0
Konsultarvoden	0	-522 889
Bankkostnader	-17 086	-17 642
Advokat och rättegångskostnader	-64 859	0
Övriga externa kostnader	-13 981	-11 510
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 292 421</b>	<b>-2 464 886</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-281 340	-366 800
Sammanträdesarvoden	-59 200	-56 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-196 300	-31 763
Sociala kostnader	-140 795	-124 498
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-677 635</b>	<b>-579 961</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 800 180	-2 721 288
Avskrivning Markanläggningar	-189 464	-189 464
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 500	-22 920
Avskrivning Installationer	-499 097	-501 686
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 508 241</b>	<b>-3 435 358</b>

## Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	112 478 684	112 478 684
Markanläggning	3 859 034	3 859 024
	<b>116 337 718</b>	<b>116 337 708</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	47 334 889	0
	<b>47 334 889</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>163 672 607</b>	<b>116 337 708</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-54 404 981	-51 683 692
Markanläggningar	-465 158	-275 695
	<b>-54 870 139</b>	<b>-51 959 387</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 800 180	-2 721 288
Årets avskrivning markanläggningar	-189 464	-189 464
	<b>-2 989 644</b>	<b>-2 910 752</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-57 859 783</b>	<b>-54 870 139</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>105 812 824</b>	<b>61 467 579</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	102 608 412	58 073 703
Markanläggningar	3 204 412	3 393 876
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	278 400 000	311 000 000
Lokaler	2 281 000	2 414 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>280 681 000</b>	<b>313 414 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>221 441 000</i>	<i>235 433 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 240 000</i>	<i>77 981 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	321 350	126 350
Installationer	6 540 910	1 968 750
	<b>6 862 260</b>	<b>2 095 100</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg (kameror soprum)	0	195 000
Installationer (laddstolpar och p-platser)	-38 826*	4 572 160
	<b>-38 826</b>	<b>4 767 160</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 823 434</b>	<b>6 862 260</b>
<i>*Avser negativ tilläggsaktivering till följd av erhållet bidrag från Naturvårdsverket hänförligt till tidigare aktiverad investering.</i>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-145 850	-122 930
Installationer	-665 748	-164 063
	<b>-811 598</b>	<b>-286 993</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-19 500	-22 920
Installationer	-499 097	-501 685
	<b>-518 597</b>	<b>-524 605</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-165 350	-145 850
Installationer	-1 164 845	-665 748
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 330 195</b>	<b>-811 598</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 493 239</b>	<b>6 050 662</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	156 000	175 500
Installationer	5 337 239	5 875 162



**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Pågående ny- och ombyggnation	8 261 069	3 159 355
	<b>8 261 069</b>	<b>3 159 355</b>
<b>Årets investeringar/aktiveringar</b>		
Årets investering, kulvertbyte	38 932 666	8 261 069
Årets investering laddstolpar	0	1 607 806
Aktivering laddstolpar	0	-4 572 160
Aktivering kameror soprum	0	-195 000
Aktivering kulvertbyte	-47 193 735	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>8 261 069</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier Fastum	51 300	51 300
Medlemsandel HSB	3 000	3 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>54 300</b>	<b>54 300</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	168 056	166 081
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>168 056</b>	<b>166 081</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	200 215	190 681
Förutbetalt förvaltningsarvode	171 484	163 945
Förutbetald kabel-tv-avgift	138 023	124 876
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 852	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 425	301 921
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>756 999</b>	<b>781 424</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	114 232 257	85 014 135
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 231 183	-73 867 812
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-109 371 074	-239 048
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 630 000</b>	<b>10 907 275</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 690 000,00	-5 690 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 550 000,00	-5 550 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 020 000,00	-5 020 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	2 730 000,00	-2 730 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2025-10-30	2 200 000,00	-2 200 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-01-30	2 412 500,00	0,00	50 000,00	2 362 500,00
SWEDBANK	2,40%	2026-01-28	0,00	2 730 000,00	60 000,00	2 670 000,00
SWEDBANK	2,40%	2026-01-28	0,00	5 020 000,00	60 000,00	4 960 000,00
SWEDBANK	2,40%	2026-01-28	0,00	5 550 000,00	60 000,00	5 490 000,00
SWEDBANK	2,40%	2026-01-28	0,00	5 690 000,00	60 000,00	5 630 000,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2026-01-30	5 419 217,00	0,00	80 000,00	5 339 217,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-01-30	7 280 000,00	0,00	160 000,00	7 120 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2026-02-05	1 691 500,00	0,00	17 000,00	1 674 500,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2026-02-26	0,00	12 980 000,00	97 350,00	12 882 650,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-02-27	14 820 000,00	0,00	148 200,00	14 671 800,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-06-01	6 043 824,00	0,00	159 048,00	5 884 776,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-03-23	0,00	18 000 000,00	90 000,00	17 910 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-03-02	7 120 000,00	0,00	160 000,00	6 960 000,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-09-01	4 468 752,00	0,00	205 329,00	4 263 423,00
STADSHYPOTEK	2,47%	2026-09-01	4 678 343,00	0,00	172 452,00	4 505 891,00
STADSHYPOTEK	2,47%	2026-09-01	7 200 000,00	0,00	160 000,00	7 040 000,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2026-10-30	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	896 679,00	0,00	7 500,00	889 179,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	1 793 321,00	0,00	15 000,00	1 778 321,00
<b>Summa</b>			<b>85 014 135,00</b>	<b>30 980 000,00</b>	<b>1 761 879,00</b>	<b>114 232 257,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 231 183 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av nästa års amortering på 2 231 183 kr avser 133 427 kr planenlig amortering år 2025. På grund av fel datum i betalfil skedde amortering först 2026-01-02. Årets amorteringar enligt plan är 1 895 306 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen enligt plan amortera 2 097 756 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 109 371 074 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	11 600	12 100
Skuld för moms	74 985	121 407
Skuld sociala avgifter och skatter	172 009	140 781
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>258 594</b>	<b>274 288</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	397 107	175 531
Upplupna driftskostnader	33 727	35 801
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 003	7 350
Upplupna elkostnader	106 634	101 606
Upplupna värmekostnader	543 912	579 788
Upplupna kostnader för renhållning	0	63 000
Upplupna revisionsarvoden	44 084	37 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 999	124 966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 985 298	1 447 705
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 252 764</b>	<b>2 573 247</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	118 006 400	100 006 400

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-29

Stockholm, datum enligt digital signering

---

Carola Al Fakir

---

Gabriel Isleyen

---

Mona Challma

---

Klaus Weichler

---

Anders Gauffin

---

David Bidros

---

Niklas Challma

---

Belgin Yildirim

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Kungsbron BoRevision

---

August Andersson  
Revisor, utsedd av HSB Riksförbund

---

Alexander Drikha  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576868257

## Dokument

Årsredovisning HSB Brf Tornberget i Norsborg (2025)  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2026-04-30 09:05:21 CEST (+0200) av Matthias  
Thorén (MT)  
Färdigställt 2026-05-04 15:12:32 CEST (+0200)

## Initierare

Matthias Thorén (MT)  
Riksbyggen  
matthias.thoren@riksbyggen.se

## Signerare

Carola Al Fakir (CAF)  
alfakirc@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAROLA AL FAKIR"  
Signerade 2026-04-30 11:30:27 CEST (+0200)

Gabriel Isleyen (GI)  
gabriel.isleyen@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gabriel Isleyen"  
Signerade 2026-04-30 09:12:45 CEST (+0200)

Mona Challma (MC)  
mona.putrus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mona Challma"  
Signerade 2026-04-30 09:52:22 CEST (+0200)

Klaus Weichler (KW)  
tysken67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KLAUS WEICHLER"  
Signerade 2026-04-30 11:54:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576868257

Anders Gauffin (AG)  
vpcanga@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS GAUFFIN"  
Signerade 2026-04-30 09:24:35 CEST (+0200)

David Bidros (DB)  
david.bidros@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DAVID BIDROS"  
Signerade 2026-04-30 12:55:41 CEST (+0200)

Niklas Challma (NC)  
kulhan\_nicklas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NIKLAS CHALLMA"  
Signerade 2026-04-30 09:11:39 CEST (+0200)

Belgin Yildirim (BY)  
belgin\_bella@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Belgin Yildirim"  
Signerade 2026-04-30 09:39:49 CEST (+0200)

Alexander Drikha (AD)  
alexander\_d\_89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alexander Drikha"  
Signerade 2026-04-30 13:18:19 CEST (+0200)

August Andersson (AA)  
august.andersson@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AUGUST ANDERSSON"  
Signerade 2026-05-04 15:12:32 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576868257

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tornberget i Norsborg  
Org.nr 716416-4191

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tornberget i Norsborg 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 Tornberget i Norsborgs 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 revisionsd 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 revisorsd 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Tornberget i Norsborg 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

## August Andersson

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Alexander Drikha

Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Alexander Drikha

### Revisor

Serienummer: 79d9574712d2a3[...]dd24b488a7bd0

IP: 193.183.xxx.xxx

2026-05-04 09:34:17 UTC



## AUGUST ANDERSSON

### Revisor

Serienummer: c3fc8ae563ea4e[...]318c07b17e77a

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-04 13:11:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# HSB Brf Tornberget i Norsborg

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB Brf Tornberget i Norsborg i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

