



Årsredovisning 2025

HSB Brf Norregård i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norregård i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-4993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryssjan 2		1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 825
4	lokaler (hyresrätt)	66
35	förråd	114
67	garageplatser	734
112	p-platser	0
Totalt 402 objekt		13 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 42 st 2 rok, 90 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Johansson	Ordförande	2024-06-15	
Birgitta Andersson	HSB ledamot	2025-06-23	
Carita Marie-Louise Schönbaum	HSB ledamot	2020-05-25	2025-06-23
Gun Ingrid Elisabeth Carlsson	Ledamot	2025-06-23	
Mileva Kulevska	Ledamot	2022-06-16	
Mattias Kofler	Ledamot	2025-06-23	
Violeta Naskovic	Ledamot	2021-06-27	
Jonas Nilsson	Ledamot	2024-06-15	
Helena Svan	Ledamot	2022-06-16	2025-06-30
Elias Inemo	Ledamot	2023-06-06	2025-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Johansson, Gun Carlsson, Mileva Kulevska, Jonas Nilsson och Mattias Kofler.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Ingrid Elisabeth Carlsson, Magnus Johansson, Violeta Naskovic och Jonas Nilsson.

Revisorer har varit: Ulrika Nyman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Zaklina Ralevska (sammankallande) och Sigridur Thordardottir valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,5%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-09.

En avsiktsförklaring att bibehålla årsavgiften för 2026 är gjord.

Byte av elmätare i varje lägenhet har genomförts inför införande av IMD med start Q2 2025. I och med införandet av IMD så sänktes månadsavgiften med 4% från 2025-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetsbehov. I och med den stadgeenliga fastighetsbesiktningen, som genomfördes under juni månad, uppdaterades underhållsplanen.

Under 2025 genomfördes ett dräneringsarbete runt hus 3 för att förebygga framtida fuktskador. Viss återställningsarbete återstår.



Under hösten genomfördes ett byte av låssysstem till våra lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Takrenovering.
2004	Nya fönster, balkongdörrar och bågar
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2010	Byte av frånluftsfläktar på taken
2015 - 2016	Stambyte med badrumsrenovering
2020	Byte av ytterdörrar
2020	OVK besiktning och Energideklaration
2021	Byte av takrännor och stuprör
2021	Gemensam bredband och TV
2021	Värmegivare
2022	Trapphusrenovering med målning och golvvård, byte av lägenhetsdörrar
2022	Asbestsanering
2022	Tagit fram ritningsunderlag och projektering för lekplats
2022	Besiktning av skyddsrum
2022- 2023	OVK besiktning
2023	Lekplats, byte av lekutrustning och nyplantering av buskar och träd
2023	Installerat ladd balk med 20st ladd platser
2024	Installation av individuell elmätare i varje lägenhet
2025	Låsbyte

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning fasadplåt
2026-27	Parkeringsområdet, omläggning asfalt
2026-27	Översyn av tilluftsventilation

Under året har två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten. Styrelsen avser att fortsätta med städdagar under kommande år med förhoppning om ökad uppslutning från medlemmarna.

Under hösten så målade föreningens medlemmar våra två cykelskjul i trä.

Fyra "Välkommen till BRF Norregård" möten genomfördes under året, d.v.s. ett möte per kvartal. Styrelsen avser att

fortsätta mde dem även för kommande år.
Traditionsenligt glöggmingel med god uppslutning genomfördes 7 december 2025.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	191	159	145	165	172
Skuldsättning, kr/kvm	3 721	4 012	4 118	4 116	3 826
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 986	4 068	4 140	4 137	3 845
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	251	257	242	237	217
Årsavgifter, kr/kvm	866	807	743	673	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	89	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	859	849	829	742	734
Nettoomsättning, tkr	11 805	11 042	10 690	9 564	9 458
Resultat efter finansiella poster, tkr	727	400	182	-340	871
Soliditet, %	21	19	19	19	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	961 600	0	0	961 600
Underhållsfond, kr	2 339 879	0	230 845	2 570 724
S:a bundet eget kapital, kr	3 301 479	0	230 845	3 532 324
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 598 448	399 961	-230 845	9 767 565
Årets resultat, kr	399 961	-399 961	727 076	727 076
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 998 409	0	496 231	10 494 641
S:a eget kapital, kr	13 299 888	0	727 076	14 026 965

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 324 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 155 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	9 998 410
Årets resultat, kr	727 076
Reservation till underhållsfond, kr	-324 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 155
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 494 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 494 641
------------------------------------	-------------------

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	11 805 236	11 048 046
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 805 236	11 048 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 667 295	-6 400 836
Underhåll enligt plan	Not 4	-93 155	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-804 623	-780 239
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-276 052	-260 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 667 638	-1 667 638
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 508 762	-9 109 312
RÖRELSERESULTAT		2 296 474	1 938 734
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 265	6 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 583 538	-1 543 542
Övriga finansiella poster	Not 8	-3 125	-1 950
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 569 398	-1 538 773
ÅRETS RESULTAT		727 076	399 961



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	61 660 850	63 328 488
Pågående nyanläggningar	Not 10	963 926	55 750
Summa materiella anläggningstillgångar		62 624 776	63 384 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		62 625 276	63 384 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		22 137	1 250
Avräkningskonto HSB		3 447 167	4 282 896
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	43 118	338 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	669 669	383 003
Summa kortfristiga fordringar		4 182 091	5 005 708
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		5 182 091	5 005 708
SUMMA TILLGÅNGAR		67 807 367	68 390 446

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	961 600	961 600
Fond för yttre underhåll	2 570 724	2 339 879
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 532 324	3 301 479
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 767 565	9 598 448
Årets resultat	727 076	399 961
<i>Summa fritt eget kapital</i>	10 494 641	9 998 410
Summa eget kapital	14 026 965	13 299 889
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1537 672 957	40 016 650
Övriga långfristiga skulder	Not 1616 686	16 686
<i>Summa långfristiga skulder</i>	37 689 643	40 033 336
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1513 448 930	12 159 567
Medlemmarnas inre fond	Not 17128 636	128 636
Leverantörsskulder	921 767	1 171 638
Aktuell skatteskuld	Not 1827 406	26 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 1921 527	22 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 201 542 493	1 547 610
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	16 090 759	15 057 221
Summa skulder	53 780 402	55 090 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 807 367	68 390 446



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 296 474	1 938 734
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 667 638	1 667 638
	3 964 112	3 606 372
Erhållen ränta	11 948	6 719
Erlagd ränta	-1 617 364	-1 514 094
Övriga poster	-3 125	-1 950
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 355 572	2 097 047
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 795	294 322
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-221 999	280 981
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 126 777	2 672 351
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-908 176	-648 459
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-908 176	-648 459
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 054 330	-896 294
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 054 330	-896 294
ÅRETS KASSAFLÖDE	164 271	1 127 598
Likvida medel vid årets början	4 282 896	3 155 298
Likvida medel vid årets slut	4 447 167	4 282 896
	164 271	1 127 598

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	10 391 421	9 873 048
Årsavgift el	216 027	0
Årsavgift TV/bredband	496 800	472 512
Hysesintäkt garage och bilplatser	568 942	573 724
Hysesintäkt övrigt	49 152	45 040
Intäkt andrahandsupplåtelse	26 950	25 477
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 717	33 861
Övriga fakturerade kostnader	0	50
Övriga primära intäkter och ersättningar	29 227	24 334
	11 805 236	11 048 046

I Årsavgift ingår värme, vatten, kabel TV och bredband. El debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-237 105	-223 158
El	-881 342	-979 843
Uppvärmning	-1 892 226	-1 780 588
Vatten	-676 668	-586 282
Renhållning	-423 335	-424 851
Bevakningskostnader	0	-1 875
TV, bredband, iptelefoni	-509 371	-479 875
Serviceavtal	-174 776	-134 827
Förvaltningskostnader	-1 346 614	-1 312 285
Försäkringar	-143 935	-140 933
Fastighetsskatt	-325 166	-314 750
Övriga driftskostnader	-56 757	-21 569
	-6 667 295	-6 400 836

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	-93 155	0
	-93 155	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-26 160	-26 875
Övriga förvaltningskostnader	-633 233	-589 553
Kostnader andrahandsupplåtelse	-2 644	-1 153
Kostnader överlåtelse och panter	-28 470	-35 423
Föreningsverksamhet	-3 406	-10 841
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 531	-16 872
Konsulter	-12 825	-19 031
Medlemsavgifter HSB	-79 921	-77 920
Stämma och styrelse	-6 433	-2 571
	-804 623	-780 239

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-162 962	-160 343
Löner för anställda	-16 050	-17 382
Övriga arvoden	-31 500	-30 100
Sociala avgifter	-65 540	-52 774
	<u>-276 052</u>	<u>-260 599</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 545 098	-1 545 098
Markanläggningar	-122 540	-122 540
	<u>-1 667 638</u>	<u>-1 667 638</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift, delning av pantbrev	-3 125	-1 950
	<u>-3 125</u>	<u>-1 950</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 150 829	84 531 370
Årets investering byggnader	0	619 459
Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 623 794	2 623 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 444 623	88 444 623

Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-24 227 136	-22 682 038
Årets avskrivningar byggnader	-1 545 098	-1 545 098
Ingående avskrivningar markanläggningar	-888 999	-766 459
Årets avskrivningar markanläggningar	-122 540	-122 540
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 783 773	-25 116 135

Utgående redovisat värde 61 660 850 63 328 488

Redovisade värden byggnader	59 378 595	60 923 693
Redovisade värden mark	670 000	670 000
Redovisade värden markanläggningar	1 612 255	1 734 795

Fastighetsbeteckning: Ryssjan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	116 000 000	48 000 000	164 000 000	142 000 000
Lokaler	1971	3 000	792 000	795 000	1 483 000
		116 003 000	48 792 000	164 795 000	143 483 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 096 700	57 096 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 096 700	57 096 700

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	55 750	26 750
Årets Investering	908 176	29 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	963 926	55 750

Pågående nyanläggningar avser tilluftsventiler 26 750 kr och 375 000 kr avser byte av låssystem som planeras vara klart i januari 2026 till en total utgift av 504 tkr samt 562 176 kr avser dränering vid hus 3 som planeras vara klart år 2026 till total utgift av 688 tkr

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	43 118	189 619
Övriga kortfristiga fordringar	0	148 940
	43 118	338 559

2025-12-31 **2024-12-31****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	144 675	143 935
Förutbetald kabel-TV och bredband	126 679	124 909
Upplupna ränteintäkter	5 317	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 999	114 159
	669 669	383 003

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-04-05	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		4,13%	2029-09-10	2 935 520	133 980
SBAB (SCBC)		3,84%	2028-05-19	8 105 000	200 000
SBAB (SCBC)		4,39%	2026-09-15	11 925 000	150 000
SBAB (SCBC)		3,26%	2030-11-22	5 402 087	54 020
Stadshypotek AB		0,95%	2026-07-30	830 630	144 000
Stadshypotek AB		1,67%	2027-03-01	6 935 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,60%	2027-11-25	9 285 500	189 500
Swedbank Hypotek AB		3,11%	2030-01-25	5 703 150	115 800
				51 121 887	987 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **37 672 957**

Nästa års amortering av långfristig skuld 693 300
Lån som ska konverteras inom ett år 12 755 630
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 448 930**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 949 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 46 185 387
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Depositionsavgift för lgh 71	16 686	16 686
	16 686	16 686

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	128 636	132 216
Uttag	0	-3 580
	128 636	128 636

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	27 402	26 899
Slutskatteskuld föregående år	4	0
	27 406	26 899

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	6 608	0
Personalens källskatt	2 985	9 619
Arbetsgivaravgifter	2 701	9 650
Övriga kortfristiga skulder	9 233	3 603
	21 527	22 872
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	113 225	82 233
Upplupna sociala avgifter	35 575	25 838
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	417 077	381 826
Upplupna räntekostnader	56 603	90 429
Upplupen revision	26 460	24 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	881 051	932 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 502	9 537
	1 542 493	1 547 610

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-25 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Magnus Johansson	 Gun Ingrid Elisabeth Carlsson	 Jonas Nilsson
..... Birgitta Andersson	 Mattias Kofler	 Mileva Kulevska
..... Violeta Naskovic		

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

Ulrika Nyman Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norregård i Växjö, org.nr. 729500-4993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norregård i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Norregård i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Nyman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Magnus Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:17:49



Birgitta Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:37:02



Jonas Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:17:48



Gun Ingrid Elisabeth Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:36:53



Violeta Naskovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:19:35



Mattias Kofler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:19:01



Mileva Kulevska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:19:35



Ulrika Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:18:01



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:23:58



Revisionsberättelse 2025

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

Ulrika Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:19:20



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:23:33



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.