



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Norralund

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norralund med säte i Norrköping org.nr. 725000-1372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krusbärsbusken 4	1956-01-01	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	garage (6 garageplatser)	126
24	p-platser (varav 10 laddstolpar)	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 430
Totalt 59 objekt		2 556

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Karlsson	Ordförande	2025-05-08
Lars-Olov Ahlström	Ledamot	2025-05-08
Magnus Långström	Ledamot	2025-05-08
Lejla Mesetovic	Ledamot	2025-05-08
Gunilla Hercules	Ledamot	2025-05-08
Gustaf Jonsson	Suppleant	2025-05-08
Christian Pettersson	Suppleant	2025-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Karlsson, Lars-Olov Ahlström, Magnus Långström, Lejla Mesetovic, Gunilla Hercules, Gustaf Jonsson och Christian Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas i förening av: Stefan Karlsson och Lars-Olov Ahlström.

Revisorer har varit: Bertil Johansson med Hans Ornefalk som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Bo Nilsson (sammankallande) och Marie Ekström samt Kjell Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med 10%.

Föreningen har en aktuell 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 10 juli 2025.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 10% från och med 1 januari 2026.

Under verksamhetsåret har följande skett:

- Relining av samtliga horisontella och vertikala avlopp har utförts. Finansieringen för detta har skett genom nytt upptaget lån på 1.5 mkr från Handelsbanken.
- Besiktning och åtgärder av skyddsrum har utförts. Återstår ventilationsanläggning som måste bytas ut under 2026.
- Säkerställt potentiellt vattenläckage mellan våningar i badrumsstam, lgh 1301 och 1201. Tätning samt skvallerrör i badrum. Åtgärdat efter vattenläckage i lgh 1301.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Nya garageportar.
2006-2007	Renovering av tak.
2007	Nya lås i samtliga lägenhetsdörrar.
2008	Ombyggnad av lokal till 2 nya lägenheter. Byte av avstängningsventiler i alla badrum, samt byte till snålspolande duschmunstycken.
2009	Renovering av tvättstuga med nya maskiner. Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Postboxar till entrén.
2010	Renovering av fastighetens hiss.
2012	Avveckling av gammal TV-utrustning och övergång till bredbands TV.
2013	Ombyggnad av ventilationssystemet.
2015	Kompletterande renovering av hiss (lintrumma, drivlinor och hissmotor). Ny underhållsplan togs i bruk. Byggnation av nytt miljöhus.
2016	Reparation av balkonger. Markarbeten och ny platsättning framför entrén. Byggnation av 2 nya parkeringsplatser. Det nya miljöhuset färdigställdes och togs i bruk, samt så används det gamla miljörummet till barnvagnsrum.
2017	Byggnation av cykelgarage på gården. Byte av tvättmaskin.
2018	Byte skett av en tvättmaskin. Luftavfuktare och fläkt har bytts i torkrummet.
2019	Byte av värmecentral och tecknade av ett 10-årigt avtal med Eon.
2021	Ny uteplats byggd på gården. Amortering av lån med 200 000 kr. Installation av 10 st laddstolpar för elbil.
2022	Byte av sektionsventiler, varmt och kallt vatten. Plantering av buskar vid altaner samt målning sockel hus och målning trapphus. Reparation av betong vid garageinfarter och byte av samtliga dörrkontakter till hiss.
2023	Reparation av golv vid garageinfarter. Taket har målats om och byte av lister i entréparti. Byte av röklucka har också skett. Ventilation med temperaturvakt installerad i hissmaskinrum.
2024	Stamspolning har utförts av samtliga kök. Utbyte har skett av kallvattenventiler. Nersäkring till 16A har skett. Utbyte av ventiler i trapphusen har åtgärdats. I tvättstugan har installation av doseringsutrustning skett i båda tvättmaskinerna och ett trumpaket för en annan tvättmaskin är utbytt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Styrelsen kommer att följa sin underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-99	142	119	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 596	1 021	1 082	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 679	1 074	1 082	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	219	224	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	655	595	566	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	622	624	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 679	1 531	1 445	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-295	42	-74	0	0
Soliditet, %	46	58	58	0	0

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Gällande nyckeltalen för årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter kr/kvm, så ingår inte den inbetalningen på 165 625 sek som inkommit från On Tower Sweden. Styrelsen anser att dessa nyckeltal blir en missvisande bild av ekonomin om denna insättning beräknas med.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader för föreningens lån, eftersom ett nytt lån även upptogs under året. Samt att föreningen har blivit drabbade av försäkringsärenden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är ändå positivt med 21 031 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till minus 99 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att årsavgifterna höjs med 10% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	218 750	0	0	218 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 159 017	0	0	1 159 017
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	851 704	0	-79 025	772 679
S:a bundet eget kapital, kr	2 229 471	0	-79 025	2 150 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 813 198	42 176	79 025	1 934 399
Årets resultat, kr	42 176	-42 176	-295 436	-295 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 855 374	0	-216 411	1 638 963
S:a eget kapital, kr	4 084 845	0	-295 436	3 789 409

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 025 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	1 855 374
Årets resultat, kr	-295 436
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 025
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 638 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 638 963

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 678 995	1 531 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	356 897	57 244
Summa Rörelseintäkter		2 035 893	1 588 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 967 906	-1 286 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 421	-15 549
Personalkostnader	Not 6	-68 250	-74 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-141 273	-141 272
Summa Rörelsekostnader		-2 234 850	-1 517 458
Rörelseresultat		-198 957	71 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 226	30 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 705	-59 831
Summa Finansiella poster		-96 479	-29 093
Resultat efter finansiella poster		-295 436	42 176
Resultat före skatt		-295 436	42 176
Årets resultat		-295 436	42 176

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 110 776	5 252 049
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	69 218	69 218
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 315 845	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 495 838	5 321 267
Summa Anläggningstillgångar		6 495 838	5 321 267

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12 961
Övriga kortfristiga fordringar		718 531	697 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 746	45 785
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		783 277	755 849
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	997 827	997 827
<i>Summa Kassa och bank</i>		997 827	997 827
Summa Omsättningstillgångar		1 781 103	1 753 675
Summa Tillgångar		8 276 942	7 074 942

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		1 377 767	1 377 767
Fond för yttre underhåll		772 679	851 704
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 150 446	2 229 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 934 399	1 813 198
Årets resultat		-295 436	42 176
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 638 963	1 855 374
Summa Eget kapital		3 789 410	4 084 846

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 340 000	2 590 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 340 000	2 590 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	740 000	20 000
Leverantörsskulder		115 719	104 174
Skatteskulder		873	3 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	289 404	272 879
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 147 532	400 097
Summa Skulder		4 487 532	2 990 097
Summa Eget kapital och skulder		8 276 942	7 074 942



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-198 957	71 269
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	141 273	141 272
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	141 273	141 272
Erhållen ränta	16 226	30 738
Erlagd ränta	-105 557	-62 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-147 015	180 970
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 397	17 663
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 288	52 027
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	13 890	69 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 124	250 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 315 845	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 315 845	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 470 000	-20 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 470 000	-20 000
Årets kassaflöde	21 031	230 660
Likvida medel vid årets början	1 694 809	1 464 149
Likvida medel vid årets slut	1 715 840	1 694 809



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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	2 043 135 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Bredband/Kabel-TV ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Bredband/Kabel-TV ingår i årsavgiften.

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat avräkningskontot, som tidigare låg på egen rad i balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 455 804	1 323 408
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	134 640	122 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	78 120	77 130
	Hyror förbrukningsbaserad	4 601	6 781
	Övriga primära intäkter	8 780	1 885
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 681 945	1 531 604
	Hysesbortfall	-2 950	-120
	<i>Summa</i>	-2 950	-120
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 678 995	1 531 484

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	158 327	0
	Övriga sekundära intäkter	198 570	57 244
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	356 897	57 244

I sekundära intäkter ingår en inbetalning med 165 625 sek från On Tower Sweden, samt återbäring från Länsförsäkringar med 4 503 sek, samt hyresinbetalning för mobilmast med ca 28 tkr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-178 344	-171 554
	Snö och halk-bekämpning	-19 554	-21 162
	Reparationer	-199 764	-76 987
	Planerat underhåll	-100 025	-180 024
	Försäkringsskador	-468 134	0
	El	-83 609	-79 072
	Uppvärmning	-361 940	-365 533
	Vatten	-114 022	-115 219
	Sophämtning	-56 265	-49 746
	Fastighetsförsäkring	-42 101	-38 940
	Kabel-TV och bredband	-139 366	-132 345
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 514	-53 439
	Övriga driftkostnader	-146 269	-2 181
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 967 906	-1 286 201

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 299	0
	Administrationskostnader	-8 780	-1 885
	Konsultkostnader	-41 603	0
	Medlemsavgifter	-4 830	-5 370
	Övriga förvaltningskostnader	-908	-8 294
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 421	-15 549

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 400	-46 800
	Revisionsarvode	-3 250	-3 250
	Övriga arvoden	-2 500	-4 380
	Sociala avgifter	-15 546	-17 656
	Övriga personalkostnader	-2 554	-2 351
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-68 250	-74 437
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 730 035	8 730 035
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 184 551	1 184 551
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 914 586	9 914 586
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 662 537	-4 540 404
	Årets avskrivningar	-141 273	-122 133
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 803 810	-4 662 537
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 110 776	5 252 049
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	20 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 800 000	30 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 372 000	6 372 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 372 000	6 372 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
-------	---	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	287 595	287 595
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	287 595	287 595
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-218 377	-199 238
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	0	-19 139
---------------------	---	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-218 377	-218 377
---	-----------------	-----------------

<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	69 218	69 218
--	---------------	---------------

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	1 315 845	0
---------------------	-----------	---

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 315 845	0
---	------------------	----------

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	997 827	997 827
------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	997 827	997 827
-----------------------------	----------------	----------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2027-06-30	1 490 000	20 000
Stadshypotek AB	3,28%	2027-03-30	1 890 000	20 000
Stadshypotek AB	2,98%	2026-01-22	700 000	0
			4 080 000	40 000

Långfristig del	3 340 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	700 000
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	740 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	40 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	160 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2027-06-30	1 490 000	20 000
Stadshypotek AB	3,28%	2027-03-30	1 890 000	20 000
Stadshypotek AB	2,98%	2026-01-22	700 000	0
			4 080 000	40 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			700 000	
Kortfristig del			740 000	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt /Sociala avgifter	1 536	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 536	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	145 871	131 298
Upplupna räntekostnader	18 153	11 005
Övriga upplupna kostnader	125 380	130 576
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	289 404	272 879

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-05.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse för BRF Norralund i Norrköpings kommun.

Organisationsnummer 725000-1372

Verksamhetsår 2025

Det är styrelsen som har ansvaret för den interna kontrollen, handlingarna, förvaltningen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi och finansiella ställning 2025-12-31

Revisorns ansvar är att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel och är gjord enligt god redovisningssed samt att granska styrelsens interna rutiner för kontroll och andra åtgärder.

I egenskap av vald revisor har jag granskat räkenskaperna utförda av HSB Östra, protokoll förda vid styrelsens sammanträden, samt föreningens förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och ger en väsentligen rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Norrköping 2026-03-15

Bertil Johansson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Norralund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:15:22



Lars-Olov Ahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:09:03



Lejla Mesetovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:41:29



Magnus Långström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:08:14



Gunilla Hercules

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 23:25:31



Bertil Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:21:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Norralund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bertil Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:19:08



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.