



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Nordgården i Lerum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nordgården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-1089 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 1:451	1943-06-05	1944
Torp 1:452	1943-06-05	1944

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 514
12	garageplatser	144
39	p-platser	0
Totalt 83 objekt		1 658

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 12 st 2 rok, 4 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pia Hansen	Ordförande	2024-07-12
Jeanette Westler	Ledamot	2024-07-12
Helena Sammels	HSB-Ledamot	2016-05-19
Helen Andersson	Ledamot	2024-07-12
Alan Pieczara	Ledamot	2024-07-12
Per Jansson	Suppleant	2022-10-26
Frida Hedberg	Suppleant	2024-07-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Hansen, Alan Pieczara, Per Jansson och Frida Hedberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Hansen, Jeanette Westler, Helen Andersson och Alan Pieczara.

Revisorer har varit: Jonas Leverén med Evgeniya Belkovskaya som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Jansson (sammankallande) och Marie Östlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Ingen ny motion tillkom men den gamla motionen som inkom under 2024 med förslag att isolera kring fönstren pga drag är med i planen för framtida renoveringen av fastigheterna.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-13 för nyval av revisor och revisorsuppleant. Fem röstberättigade medlemmar deltog. Ny revisor blev Jonas Leverén med Dennis Ramberg som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-10-07.

Tre lån har under året förhandlats om till nya räntenivåer och igen väljer styrelsen att själva förhandla om räntan på lånen för spara pengar då den tjänsten kostar.
Styrelsen har arbetat vidare med att identifiera föreningens kostnader och aktivt arbetat med att försöka sänka fler kostnader. Bland annat har vi valt att ha ett till mindre kärl för hushållssopor och uppmanat medlemmarna att sortera rätt i respektive kärl i sophuset.
Vi har valt att behålla fastighetsskötare Mats P med säte i Stenkullen, Lerums kommun.
Vi har genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten.



Under året har följande underhåll utförts

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts i samtliga lägenheter. Nästa stora underhållsåtgärd (rensning) har planerats in i underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2025	OVK genomfördes och ska göras igen 2029

Förväntad framtida utveckling

Arbetet med att strukturera upp och förbereda inför kommande renovering av tak och balkonger pågår. Vi har med hjälp av en konsult börjat titta på olika företag och lösningar för projektet.

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Det planeras för renovering av tak och målning av fasader. Vi ser även ett behov av att altaner, dvs trappor och omgärdande staket samt balkonger görs vid. De eget utbyggda altanerna ingår inte i föreningens ansvar att underhålla så de är exkluderade. Mindre reparationer och målning av gemensamma utrymmen och källare är inte aktuella i nuläget då vi i först hand får se om taken och fasaderna på husen.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Under året har 7 lägenheter hyrts ut i andra hand. Det har tillkommit 3 andrahandsuthyrningar och 4 har avslutats.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	560	390	369	348	311
Skuldsättning, kr/kvm	6 632	6 732	6 831	7 590	7 699
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 263	7 372	7 481	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	275	262	246	225	233
Årsavgifter, kr/kvm	1 498	1 387	1 261	1 096	1 064
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 436	1 329	1 212	1 163	1 137
Nettoomsättning, tkr	2 378	2 203	1 999	1 760	1 721
Resultat efter finansiella poster, tkr	521	252	199	75	58
Soliditet, %	25	23	21	20	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. (Nytt från 2023)

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. (Nytt från 2023)

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	25 754	0	0	25 754
Underhållsfond, kr	1 567 901	0	107 500	1 675 401
S:a bundet eget kapital, kr	1 593 655	0	107 500	1 701 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 559 315	252 392	-107 500	1 704 207
Årets resultat, kr	252 392	-252 392	521 324	521 324
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 811 707	0	413 824	2 225 531
S:a eget kapital, kr	3 405 362	0	521 324	3 926 686

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 500 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	1 811 707
Årets resultat, kr	521 324
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 225 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 225 531
------------------------------------	------------------

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	2 377 938	2 203 277
Övriga rörelseintäkter		2 940	0
Summa Rörelseintäkter		2 380 878	2 203 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 038 691	-1 116 155
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 394	-57 568
Personalkostnader	Not 5	-78 195	-89 365
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-394 526	-394 526
Summa Rörelsekostnader		-1 560 806	-1 657 614
Rörelseresultat		820 072	545 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	43 429	71 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-342 177	-364 771
Summa Finansiella poster		-298 748	-293 270
Resultat efter finansiella poster		521 324	252 392
Resultat före skatt		521 324	252 392
Årets resultat		521 324	252 392



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	11 181 08611 575 612
Maskiner och andra tekniska anläggningar		00
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 181 08611 575 612
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		11 181 58611 576 112

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 025 5191 378 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 519124 369
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 127 0381 502 762
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 100 0001 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 100 0001 900 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	592592
<i>Summa Kassa och bank</i>		592592
Summa Omsättningstillgångar		4 227 6303 403 354
Summa Tillgångar		15 409 21614 979 466

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 754	25 754
Fond för yttre underhåll	1 675 401	1 567 901
Summa Bundet eget kapital	1 701 155	1 593 655
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 704 207	1 559 315
Årets resultat	521 324	252 392
Summa Fritt eget kapital	2 225 531	1 811 707
Summa Eget kapital	3 926 686	3 405 362

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 091 5140
Summa Långfristiga skulder		6 091 5140
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 905 00011 161 514
Leverantörsskulder		129 44078 044
Skatteskulder		6 5944 702
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	36 44840 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	313 534289 404
Summa Kortfristiga skulder		5 391 01611 574 104
Summa Skulder		11 482 53011 574 104
Summa Eget kapital och skulder		15 409 21614 979 466

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	820 072	545 662
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	394 526	394 526
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	394 526	394 526
Erhållen ränta	68 440	12 292
Erlagd ränta	-351 662	-363 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	931 376	588 504
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 299	22 763
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 911	34 127
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	80 612	56 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 011 988	645 395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-165 000	-165 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 000	-165 000
Årets kassaflöde	846 988	480 395
Likvida medel vid årets början	3 267 356	2 786 961
Likvida medel vid årets slut	4 114 344	3 267 356

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 339 209 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 267 468	2 099 524
	Hyror garage och parkeringsplatser	129 668	129 049
	Hyror övrigt	10 860	8 260
	Övriga primära intäkter	12 987	2 947
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 420 983	2 239 780
	Hysesbortfall	-43 045	-36 503
	<i>Summa</i>	-43 045	-36 503
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 377 938	2 203 277
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-291 334	-358 041
	Snö och halk-bekämpning	-15 578	-33 453
	Reparationer	-32 717	-72 445
	Planerat underhåll	-12 500	0
	El	-54 239	-59 528
	Uppvärmning	-279 402	-277 137
	Vatten	-122 556	-98 347
	Sophämtning	-51 598	-49 242
	Fastighetsförsäkring	-31 901	-27 739
	Kabel-TV och bredband	-87 278	-83 844
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 588	-56 380
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 038 691	-1 116 155

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 345	-7 446
	Extern revision	-13 750	-13 125
	Medlemsavgifter	-18 600	-18 600
	Föreningsverksamhet	-4 699	-1 705
	Övriga förvaltningskostnader	0	-16 692
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 394	-57 568
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 500	-66 000
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-18 695	-21 365
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 195	-89 365
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	42 964	71 084
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	465	417
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 429	71 501
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-341 697	-364 079
	Övriga räntekostnader	-480	-692
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-342 177	-364 771

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 771 822	17 771 822
	Ingående anskaffningsvärde mark	124 000	124 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	51 172	51 172
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 946 994	17 946 994
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 371 382	-5 976 856
	Årets avskrivningar	-394 526	-394 526
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 765 908	-6 371 382
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 181 086	11 575 612
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	16 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	269 000	249 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 540 000	4 540 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	173 000	173 000
	<i>Summa</i>	21 782 000	20 962 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 209 000	14 209 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 209 000	14 209 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 013 752	1 366 764
	Övriga fordringar	11 767	11 629
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 025 519	1 378 393

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	34 198	59 209
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 321	65 160
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	101 519	124 369

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 100 000	1 900 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 100 000	1 900 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa	219	219
Bankkonto Nordea	373	373
<i>Summa Kassa och bank</i>	592	592

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,48%	2026-06-22	4 860 000	120 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2027-06-16	4 065 664	45 000
Nordea Hypotek AB	2,81%	2028-07-19	2 070 850	0
			10 996 514	165 000

Långfristig del	6 091 514
Nästa års amortering av långfristig skuld	45 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 860 000
Kortfristig del	4 905 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	165 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	660 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter	36 544	40 537
Övriga kortfristiga skulder	-96	-96
Summa Övriga skulder	36 448	40 441

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	216 593	169 193
Upplupna räntekostnader	18 776	28 261
Övriga upplupna kostnader	78 166	91 950
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 534	289 404

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.

Årsredodvisningens innehåll blev klart 2026-03-30



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordgården i Lerum, org.nr. 763500-1089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nordgården i Lerum för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Nordgården i Lerum för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Leveren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Pia Hansen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:27:28



Alan Pieczara

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:09:03



Helena Sammels

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:16:32



Jeanette Westler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:42:51



Helen Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:26:04



Jonas Mikael Leverén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:33:43



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:44:03



Revisionsberättelse 2025

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

Jonas Mikael Leverén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:41:41



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:43:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.