



Årsredovisning 2025

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norrhagen i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769606-8159 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2007-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrhagen 1	2005-06-30	2004
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 430
Totalt 33 objekt		1 430

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
John-Erik Sjöberg	Ordförande	2020-07-14	2025-06-21
John-Erik Sjöberg	Ledamot	2019-05-16	2025-06-30
Nils Press	Ordförande	2025-06-21	
Nils Press	Ledamot	2020-07-14	
Daniel Korpysz	Ledamot	2025-05-13	2025-10-28
Veronica Vesterlund	Ledamot	2025-06-21	
Veronica Vesterlund	Suppleant	2025-05-13	2025-06-21
Andreas Areskär	Ledamot	2022-08-30	2025-06-30
Mirinka Kotze	Ledamot	2025-06-21	
Mirinka Kotze	Suppleant	2025-05-13	2025-06-21
Kristin Lindqvist	Ledamot	2025-09-23	
Viktor Christiansen	Ledamot	2023-03-22	
Simon Maurice Bergman	Suppleant	2023-06-06	2025-05-13
Maria Weiss	Suppleant	2025-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viktor Christiansen och Mirinka Kotze.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Veronica Vesterlund, Nils Press, Mirinka Kotze och Viktor Christiansen.

Revisorer har varit: Johan Lundgren med Paula Tenwall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Johansson (Anders Johansson sammankallande) och David Manly, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med -1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades den 2025-06-07 och sträcker sig 50 år framåt.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-07.

Allmänt

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrhagen lämnar härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025. Under året har styrelsens arbete huvudsakligen fokuserat på fastighetens tekniska funktion, brandsäkerhet samt förbättrad förvaltning och drift.

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret har flera viktiga åtgärder genomförts:

- Omfattande renovering av pannrummet har utförts för att säkerställa drift, säkerhet och långsiktig funktion i fastighetens värmesystem vilket kommer fortsätta under 2026
- Råttskydd installerat runt hela fastigheten
- Brandskyddet i källarvåningen har förbättrats genom utökning med extra lager gips, i syfte att höja brandsäkerheten och uppfylla gällande krav.
- Stegar har installerats för att uppfylla krav för att få utföra arbeten på taken

Förvaltning

- Under året har föreningen bytt förvaltare till Allgranth, vilket genomfördes för att uppnå en mer ändamålsenlig och effektiv förvaltning av föreningens fastighet och administration.

Parkering och ordningsfrågor

- Föreningen har tecknat ett nytt avtal med parkeringsbolag. Avtalet innebär att föreningen nu har möjlighet att vid behov kontakta parkeringsbolaget vid olämplig eller störande parkering, vilket bidrar till bättre ordning och framkomlighet på föreningens område.

Yttre skötsel

- Föreningens tidigare trädgårdsavtal har sagts upp, I stället har en trädgårdsgrupp bildats, där Viktor ansvarar för samordning och skötsel. Detta bedöms ge bättre kontinuitet, engagemang och kostnadskontroll.

Sammanfattning

Styrelsen bedömer att verksamhetsåret 2025 präglats av nödvändiga och långsiktigt viktiga åtgärder för fastighetens säkerhet, funktion och förvaltning. Arbetet har lagt en stabil grund för fortsatt god drift och utveckling av föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Ommålning av fasad
2024	Effektivisering av bergvärmesystemet

Större åtgärder som menas över 500 tkr tillkommer ofta när en fastighet närmar sig 15-20 år gammalt. Det är av att vänta större underhållningar framöver.

Byte av bergvärmepump 2024 fick avvaka till förmån för en mycket gynnsam välplanerad effektunderhållning. Tidigare budgeterat att installation av ny bergsvärme sammanlagt uträknat ca 500.000 kronor, vilket nu med underhållningen är spridda på olika år.

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

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2025	Byte av Bergvärmepump	300 tkr
2025	Underhållning av Balkong/Loft	200 tkr
2026	Byte av takfläktar	175 tkr
2028	Takunderhållning	700 tkr

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av Bergvärmepump
2025	Förstärkning av brandskydd i källare
2026	Byte av takfläktar
2028	Takunderhållning

Takunderhållning lär spridas olika år per huskropp, vilket i realiteten sprider årsutgifterna.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 1 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	395	182	92	297	316
Skuldsättning, kr/kvm	10 099	10 214	10 323	10 432	10 541
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 099	10 214	10 323	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	226	241	432	188	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 299	1 264	1 189	1 081	1 070
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 342	1 302	1 277	1 120	1 110
Nettoomsättning, tkr	1 918	1 859	1 756	1 602	1 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	89	-322	-244	50	-95
Soliditet, %	50	49	50	50	46

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	14 228 998	0	0	14 228 998
Underhållsfond, kr	1 771 250	248 000	0	2 019 250
S:a bundet eget kapital, kr	16 000 248	248 000	0	16 248 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 107 163	-570 116	0	-1 677 279
Årets resultat, kr	-322 116	322 116	89 362	89 362
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 429 279	-248 000	89 362	-1 587 917
S:a eget kapital, kr	14 570 969	0	89 362	14 660 331

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 677 279
Årets resultat, kr	89 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 587 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Balanseras i ny räkning, kr	-1 835 917

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	1 918 419	1 859 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 000
Summa Rörelseintäkter		1 918 419	1 862 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-919 891	-1 345 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 650	-37 770
Personalkostnader	Not 6	-58 668	-84 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-404 617	-386 705
Summa Rörelsekostnader		-1 441 826	-1 854 366
Rörelseresultat		476 593	7 959
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 950	4 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 181	-335 040
Summa Finansiella poster		-387 231	-330 075
Resultat efter finansiella poster		89 362	-322 116
Resultat före skatt		89 362	-322 116
Årets resultat		89 362	-322 116

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 394 344	28 005 118
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	487 920	105 085
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 882 263	28 110 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 882 763	28 110 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	403 058	1 822 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 340	84 377
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		463 398	1 906 457
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		63 108	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		63 108	0
Summa Omsättningstillgångar		526 506	1 906 457
Summa Tillgångar		29 409 269	30 017 160

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 228 998	14 228 998
Fond för yttre underhåll	2 019 250	1 771 250
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	16 248 248	16 000 248
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 677 279	-1 107 163
Årets resultat	89 362	-322 116
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 587 917	-1 429 279
Summa Eget kapital	14 660 330	14 570 969

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 119 985 135	9 861 340
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	9 985 135	9 861 340
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 455 947	4 745 254
Leverantörsskulder	39 132	48 170
Skatteskulder	5 004	2 560
Övriga kortfristiga skulder	30 396	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12233 325	788 867
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 763 804	5 584 851
Summa Skulder	14 748 939	15 446 191
Summa Eget kapital och skulder	29 409 269	30 017 160

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	476 593	7 959
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	404 617	386 705
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	404 617	386 705
Erhållen ränta	2 950	4 965
Erlagd ränta	-397 880	-326 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	486 279	73 207
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	21 261	-19 005
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-524 041	453 215
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-502 780	434 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 501	507 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 176 677	-80 993
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 176 677	-80 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-165 512	-155 512
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 512	-155 512
Årets kassaflöde	-1 358 690	270 911
Likvida medel vid årets början	1 657 091	1 386 179
Likvida medel vid årets slut	298 401	1 657 091



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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. Stämman 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.

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 858 118	1 806 858
	Hyror garage och parkeringsplatser	44 300	45 000
	Hyror övrigt	12 000	6 000
	Övriga primära intäkter	5 801	1 467
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 920 219	1 859 325
	Hysesbortfall	-1 800	0
	<i>Summa</i>	-1 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 918 419	1 859 325

I årsavgiften ingår det el, värme, vatten och TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	3 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-231 726	-271 398
	Snö och halk-bekämpning	-51 446	-113 398
	Reparationer	-77 394	-202 672
	Planerat underhåll	0	-195 253
	Försäkringsskador	-71 376	-56 829
	El	-241 034	-272 026
	Vatten	-82 711	-72 760
	Sophämtning	-33 179	-39 273
	Fastighetsförsäkring	-51 105	-49 139
	Kabel-TV och bredband	-30 740	-30 589
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 824	-42 380
	Övriga driftkostnader	-4 356	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-919 891	-1 345 715

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 763	-3 520
	Administrationskostnader	-8 174	-2 225
	Extern revision	-14 750	-15 375
	Konsultkostnader	-1 975	0
	Medlemsavgifter	-16 008	-16 650
	Övriga förvaltningskostnader	-3 980	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 650	-37 770
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 706	-54 175
	Revisionsarvode	-9 000	0
	Övriga arvoden	-2 000	-10 000
	Sociala avgifter	-12 048	-20 000
	Övriga personalkostnader	-1 914	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-58 668	-84 175
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-404 617	-386 705
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-404 617	-386 705

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 906 766	23 810 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 213 500	8 213 500
	Årets investeringar	793 842	96 368
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 914 108	32 120 266
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 115 148	-3 728 443
	Årets avskrivningar	-404 617	-386 705
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 519 765	-4 115 148
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 394 343	28 005 118
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 400 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	27 400 000	29 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 600 000	15 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 600 000	15 600 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	105 085	120 460
	Årets investeringar	1 176 677	105 085
	Omklassificering till byggnad	-793 842	-120 460
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	487 920	105 085
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	235 293	1 657 091
	Övriga fordringar	167 765	164 989
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	403 058	1 822 080

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>
Swedbank Hypotek AB	2,83%	2028-04-25	1 990 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	2,39%	2026-03-28	2 745 254	0
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2029-06-20	3 781 500	46 800
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2026-09-25	1 589 537	54 356
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2027-09-24	4 334 791	54 356
			14 441 082	175 512

Långfristig del	9 985 135
Nästa års amortering av långfristig skuld	121 156
Lån som ska konverteras inom ett år	4 334 791
Kortfristig del	4 455 947
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	175 512
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	702 048
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	63 108	158 762
Upplupna räntekostnader	58 858	66 557
Övriga upplupna kostnader	111 359	563 548
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	233 325	788 867

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-09.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING NORRHAGEN I TULLINGE

Org.nr 769606-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING NORRHAGEN I TULLINGE för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING NORRHAGEN I TULLINGEs 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING NORRHAGEN I TULLINGE för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Lundgren

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Nils Press

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 15:19:38



Mirinka Kotze

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 21:52:38



Veronica Vesterlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:02:17



Kristin Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 17:23:16



Viktor Christiansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:32:35



Johan Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:19:13



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:11:29



Revisionsberättelse 2025

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

Johan Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:20:04



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:10:49



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.