



Årsredovisning 2025

HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-1511 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrskogen 2		1968
Norrskogen 3		1968 och 1971
Norrskogen 4		1970 och 1971
Norrskogen 5		1968 och 1971
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	214
8	förråd	0
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 120
165	p-platser	0
56	garageplatser	540
Totalt 411 objekt		15 874

Föreningens lägenheter fördelas på: 180 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven Ingvar Hedengård	Ordförande	2025-05-26
Arne Arvidsson	Ledamot	2011-05-24
Leif Jonsson	Ledamot utsedd av HSB MG	2017-04-01
Diane Engström	Ledamot	2017-04-01
Susanne Kammarfelt	Ledamot	2018-05-31
Zeljka Bedzetovic	Ledamot	2024-04-25
Sava Nedeljkovic	Ledamot	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Kammarfelt och Arne Arvidsson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Arvidsson, Sven Ingvar Hedengård och Susanne Kammarfelt samt extern firmatecknare Joacim Åkerman .

Revisorer har varit: Berndt Karlsson med Majvor Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Grahn (sammankallande), Arne Nyqvist och Mats Arvidsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-02-17. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar och ärende som behandlades var val av valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 den 2024-10-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Skärmtak bilparkering 136 platser.
2012	Relining av avloppstammar .
2013	Nya säkerhetsdörrar och lås.
2017	Relining av avloppssystem samt nya undercentraler fjärrvärme.
2018	Fasadrenovering fogar samt toppbeläggning av asfaltsytor.
2019	Energideklaration samt OVK.
2020	Relining avloppstammar. Bokningssystem till samtliga tvättstugor.
2021	Relining av dagvattenbrunnar samt nytt passagesystem till trapphusen.
2023	Fönsterbyte samt byte av entrépartier.
2025	Byte av förrådsdörrar klart samt nytt tak samtliga byggnader.

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

Målning och underhåll av källare samt trapphus.

Översikt av stammar samt underhåll av vattenstammar .

Inrättande av källsortering, i enlighet med myndighetsbeslut.

Underhålla av en tvättstuga om året, i fem år framåt .

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	69	59	59	117	119
Skuldsättning, kr/kvm	1 699	1 638	1 676	1 271	340
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 784	1 720	1 760	1 335	357
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	1
Energikostnad, kr/kvm	272	262	221	215	212
Årsavgifter, kr/kvm	735	713	656	641	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	739	717	657	640	631
Nettoomsättning, tkr	11 727	11 377	10 423	10 158	10 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-744	-557	-387	904	176
Soliditet, %	33	35	36	42	65

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationskostnader samt restvärdesavskrivning byggnad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 414 449 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 33 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 4 % höjda avgifter inför 2026.

Styrelsen anser därmed att årets förlust 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	1 134 700	0	0	1 134 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 265 951	0	-72 893	8 193 058
S:a bundet eget kapital, kr	9 400 651	0	-72 893	9 327 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 470 469	-556 846	72 893	6 986 516
Årets resultat, kr	-556 846	556 846	-743 621	-743 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 913 623	0	-670 728	6 242 895
S:a eget kapital, kr	16 314 274	0	-743 621	15 570 653

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 282 893 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	6 913 623
Årets resultat, kr	-743 621
Reservation till underhållsfond, kr	-210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	282 893
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 242 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 242 895

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 726 591	11 376 840
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 726 591	11 376 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 578 100	-6 423 726
Underhåll enligt plan	Not 4	-282 893	-343 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-680 899	-702 495
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-2 324 706	-2 196 754
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 658	-1 154 573
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-352 251	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 430 508	-10 820 781
RÖRELSERESULTAT		296 083	556 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 599	1 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 041 173	-1 114 236
Övriga finansiella poster	Not 9	-130	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 039 704	-1 112 905
ÅRETS RESULTAT		-743 621	-556 846

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 972 061	43 047 145
Inventarier och installationer	Not 11	474 426	611 335
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	374 500
Summa materiella anläggningstillgångar		44 446 487	44 032 980
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 446 987	44 033 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	9 600
Avräkningskonto HSB		2 072 266	1 663 417
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 421	7 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	275 828	328 865
Summa kortfristiga fordringar		2 355 514	2 009 155
Kassa och bank			
Bank	Not 16	23 076	24 892
Summa kassa och bank		23 076	24 892
Summa omsättningstillgångar		2 378 591	2 034 047
SUMMA TILLGÅNGAR		46 825 578	46 067 527



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 134 700	1 134 700
Fond för yttre underhåll	8 193 058	8 265 951
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 327 758	9 400 651
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 986 516	7 470 469
Årets resultat	-743 621	-556 846
<i>Summa fritt eget kapital</i>	6 242 895	6 913 623
Summa eget kapital	15 570 653	16 314 274
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1720 942 500	13 109 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	20 942 500	13 109 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 027 500	12 891 000
Medlemmarnas inre fond	Not 181 316 939	1 291 134
Leverantörsskulder	790 503	413 341
Aktuell skatteskuld	Not 1926 011	14 580
Övriga kortfristiga skulder	Not 20406 881	391 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 211 744 590	1 642 842
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 312 424	16 644 253
Summa skulder	31 254 924	29 753 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 825 578	46 067 527



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	296 083	556 059
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 211 658	1 154 573
Restvärdesavskrivning byggnad	352 251	0
	1 859 992	1 710 632
Erhållen ränta	1 599	1 331
Erlagd ränta	-1 048 259	-1 136 285
Övriga poster	-130	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	813 202	575 678
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 489	-81 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	538 757	94 762
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 414 449	589 381
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 942 625	-374 500
Investeringar i maskiner/inventarier	-34 791	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 977 416	-374 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	970 000	-610 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	970 000	-610 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	407 033	-395 119
Likvida medel vid årets början	1 688 310	2 083 428
Likvida medel vid årets slut	2 095 342	1 688 310
	407 033	-395 119

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	11 106 540	10 783 392
Hysesintäkt garage och bilplatser	729 860	686 010
Hysesintäkt övrigt	91 427	98 950
Avsatt till inre fond	-226 739	-226 739
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 503	20 440
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	14 787
	11 726 591	11 376 840

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-395 053	-368 012
El	-432 351	-390 604
Uppvärmning	-2 910 590	-2 574 309
Vatten	-980 548	-1 190 213
Renhållning	-283 560	-284 657
Bevakningskostnader	-113 174	-102 576
TV, bredband, iptelefoni	-753 700	-754 044
Serviceavtal	-16 749	-16 681
Förvaltningskostnader	-141 232	-234 995
Försäkringar	-220 054	-191 551
Fastighetsskatt	-312 880	-295 730
Övriga driftskostnader	-18 209	-20 354
	-6 578 100	-6 423 726

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	-47 500	0
Underhåll lokaler	-153 841	0
Underhåll tvättstuga	-57 466	0
Underhåll installationer	-24 086	-284 953
Underhåll huskropp utvändigt	0	-46 250
Underhåll övrigt	0	-12 030
	-282 893	-343 233

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

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 000	-21 200
Övriga förvaltningskostnader	-410 985	-408 202
Kostnader överlåtelse och panter	-28 508	-26 566
Föreningsverksamhet	-20 642	-6 285
Kontorsutrustning och -material	-16 881	-13 736
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-61 258	-71 554
Konsulter	0	-8 500
Förbrukningsinventarier	-17 125	-53 132
Medlemsavgifter HSB	-78 321	-76 360
Stämma och styrelse	-17 578	-16 960
Kundförluster m m	-9 600	0
	-680 899	-702 495

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-214 150	-188 798
Löner för anställda	-1 066 923	-1 014 034
Vicevärdsarvode	-184 668	-176 888
Övriga arvoden	-600	0
Övriga personalkostnader	-14 862	-21 016
Revisionsarvode	-8 500	-8 500
Sociala avgifter	-483 611	-448 285
Uttagsskatt	-351 392	-339 233
	-2 324 706	-2 196 754

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 039 958	-989 831
Installationer och inventarier	-171 700	-164 742
	-1 211 658	-1 154 573

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Restvärdesavskrivning byggnad tak	-352 251	0
	-352 251	0

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter Handelsbanken	-130	0
	-130	0

	2025-12-31	2024-12-31
Not 10 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 948 267	63 948 267
Årets försäljning, utrangering byggnad	-572 831	0
Årets investering byggnader	2 317 125	0
Ingående anskaffningsvärde mark	542 351	542 351
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	236 535	236 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 471 447	64 727 153
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-21 443 473	-20 453 642
Årets försäljning, utrangering byggnad	572 831	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 039 958	-989 831
Ingående avskrivningar markanläggningar	-236 535	-236 535
Restvärdesavskrivning byggnad tak	-352 251	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 499 386	-21 680 008
Utgående redovisat värde		
	43 972 061	43 047 145
Redovisade värden byggnader	43 429 710	42 504 794
Redovisade värden mark	542 351	542 351

Fastighetsbeteckning: Norrskogen 1,3,4,5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	95 000 000	28 000 000	123 000 000	118 000 000
Lokaler	1970	69 000	187 000	256 000	233 000
		95 069 000	28 187 000	123 256 000	118 233 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				28 141 200	28 141 200
varav i eget förvar				Inga	Inga
Summa ställda säkerheter				28 141 200	28 141 200

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	2 363 544	2 363 544
Årets investeringar	34 791	0
Utgående anskaffningsvärden	2 398 335	2 363 544
Ingående avskrivningar	-1 752 209	-1 587 467
Årets avskrivningar	-171 700	-164 742
Utgående avskrivningar	-1 923 909	-1 752 209
Utgående redovisat värde	474 426	611 335

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5-10 år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	374 500	0
Årets Investering	0	374 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-374 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	374 500

Pågående nyanläggningar avser byte av samtliga förrädsdörrar,planeras vara klart 2025.
Till en total utgift om 754 625 kr där nyttjandeperioden är beräknad till 30 år .

		2025-12-31	2024-12-31		
Not 13	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 14	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
	Skattekonto	7 421	7 273		
		7 421	7 273		
Not 15	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Förutbetalad försäkring	37 039	35 960		
	Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	56 105		
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	125 689	125 689		
	Förutbetalad administration	78 904	78 321		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 195	32 789		
		275 828	328 864		
Not 16	BANK				
	Handelsbanken	23 076	24 892		
		23 076	24 892		
Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
			Nästa års		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Stadshypotek AB	4,37%	2026-03-01	3 118 500	66 000
	Stadshypotek AB	4,94%	2026-09-30	2 400 000	75 000
	Stadshypotek AB	3,01%	2028-12-01	3 149 000	67 000
	Stadshypotek AB	2,88%	2027-09-30	1 400 000	75 000
	Stadshypotek AB	2,90%	2027-06-30	1 283 750	32 500
	Stadshypotek AB	3,15%	2028-12-01	4 371 000	93 000
	Stadshypotek AB	4,23%	2028-03-01	4 441 500	94 000
	Stadshypotek AB	2,90%	2027-06-30	296 250	7 500
	Stadshypotek AB	2,84%	2027-09-30	6 510 000	140 000
				26 970 000	650 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 942 500
	Nästa års amortering av långfristig skuld				509 000
	Lån som ska konverteras inom ett år				5 518 500
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				6 027 500
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,51%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 600 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				23 720 000
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 18	MEDLEMMARNAS INRE FOND				
	Ingående värde			1 291 134	1 205 597
	Avsättning			226 739	226 739
	Uttag			-200 933	-141 202
				1 316 939	1 291 134



	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	25 956	14 580
Slutskatteskuld föregående år	55	0
	26 011	14 580
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	351 392	339 233
Personalens källskatt	24 747	23 384
Arbetsgivaravgifter	30 742	28 739
	406 881	391 356
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	48 973	17 205
Upplupen semesterskuld	146 915	138 397
Upplupna sociala avgifter	53 928	48 143
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	442 759	398 246
Upplupna räntekostnader	48 830	55 916
Upplupen revision	20 100	19 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	979 234	961 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 851	3 587
	1 744 590	1 642 842
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Fastigo	18 638	20 227

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Arne Arvidsson	 Diane Engström	 Leif Jonsson
..... Sava Nedeljkovic	 Susanne Kammarfelt	 Sven Ingvar Hedengård
..... Zeljka Bedzetovic		

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

Berndt Karlsson Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrtorn 2 i Oskarshamn, org.nr. 732800-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berndt Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven Ingvar Hedengård

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:29:55



Leif Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:57:02



Sava Nedeljkovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:44:19



Arne Arvidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:57:34



Susanne Kammarfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:27:05



Zeljka Bedzetovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:38:52



Diane Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:05:17



Berndt Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:26:57



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:12:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Berndt Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:21:37



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:12:39



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.