



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrgården i Tullinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrgården i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 769607-3217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lobelian 1	2008-01-01	2008

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 788
40	p-platser	0
Totalt 80 objekt		2 788

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jessica Strand	Ordförande	2024-06-11	
Jessica Strand	Ledamot	2022-05-28	
Mikael Thellner	Ordförande	2022-05-28	2024-06-11
Ann Tylestam	Ledamot	2023-05-16	
Madeleine Fälleskog	Ledamot	2023-05-30	2024-01-10
Monika Sandqvist	Ledamot	2022-05-28	
Christoffer Rippling	Ledamot	2024-06-11	
Karl Stagnell	Ledamot	2022-05-28	
Tova Jendervall	Ledamot	2024-06-11	2025-02-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Sandqvist, Karl Stagnell samt Jessica Strand.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jessica Strand, Mikael Thellner, Monika Sandqvist och Karl Stagnell.

Revisorer har varit: Marianne Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Onur Kaya (sammankallande) och Daniel Lundström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning samt uppdatering av UH-plan utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-10.

Av kassaflödesanalysen framgår att föreningen har ett negativt kassaflöde. Givet de löpande utgifterna gör föreningen ett litet överskott för 2024. Det negativa kassaflödet kommer av amortering på bolånen. Under ett antal år har föreningen gjort ett överskott men samtidigt inte amorterat på bolånen. Amorteringar har genomförts i samband med omsättning av lån. Syftet med amorteringarna är att minska räntekostnaderna samt att sänka belåningsgraden. En lägre belåningsgrad kommer att underlätta att ta nya lån när det är dags för större framtida underhåll så som exempelvis stambyte.

Under året har detta genomförts:

- * Bytt DUC (Styrutrustning i undercentral).
- * Besiktning av tak samt bytt trasiga takpannor
- * Besiktning av balkonger.
- * Slamsugning av dagvattenbrunnar.

Fritidskommiten har arrangerat följande aktiviteter:

- * Vårstädning.
- * Höststädning.
- * Glöggmingel och trivselaktivitet med gran.

Under 2025 planeras för

- * Höjning av månadsavgiften med 2%.
- * Reparation/Renovering av vissa balkonger med skadade brädor.
- * Rengöring av ventilationskanaler.
- *Ny sandlåda ska införskaffas.

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

Planerat underhåll utförs enligt föreningens underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	141	207	313	371	386
Skuldsättning, kr/kvm	6 097	6 498	7 259	7 664	8 194
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 097	6 498	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	238	218	206	192	179
Årsavgifter, kr/kvm	923	879	879	879	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	986	936	934	932	933
Nettoomsättning, tkr	2 748	2 603	2 603	2 598	2 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-551	-572	-207	201	-297
Soliditet, %	75	74	72	71	69

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 141 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %

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	51 307 000	0	0	51 307 000
Underhållsfond, kr	1 257 414	0	215 250	1 472 664
S:a bundet eget kapital, kr	52 564 414	0	215 250	52 779 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	92 700	-571 822	-215 250	-694 371
Årets resultat, kr	-571 822	571 822	-551 365	-551 365
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-479 122	0	-766 615	-1 245 736
S:a eget kapital, kr	52 085 292	0	-551 365	51 533 928

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 327 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 750 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	-479 121
Årets resultat, kr	-551 365
Reservation till underhållsfond, kr	-327 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 245 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 245 736

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 747 884	2 602 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 743
Summa Rörelseintäkter		2 747 884	2 610 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 442 298	-1 573 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 758	-119 944
Personalkostnader	Not 6	-167 179	-164 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-832 649	-835 878
Summa Rörelsekostnader		-2 560 884	-2 693 181
Rörelseresultat		187 000	-82 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 783	18 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 149	-507 191
Summa Finansiella poster		-738 366	-488 941
Resultat efter finansiella poster		-551 365	-571 822
Resultat före skatt		-551 365	-571 822
Årets resultat		-551 365	-571 822

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	67 843 380	68 673 649
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	2 380
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		67 843 380	68 676 028
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		67 843 880	68 676 528

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 126 058	1 226 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	129 629	133 784
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 255 687	1 360 059
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	15 484	15 204
<i>Summa Kassa och bank</i>		15 484	15 204
Summa Omsättningstillgångar		1 271 171	2 075 263
Summa Tillgångar		69 115 051	70 751 791



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 307 000	51 307 000
Fond för yttre underhåll	1 472 664	1 257 414
Summa Bundet eget kapital	52 779 664	52 564 414

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-694 371	92 700
Årets resultat	-551 365	-571 822
Summa Ansamlad förlust	-1 245 737	-479 121

Summa Eget kapital

51 533 927 52 085 292

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	4 850 000
Summa Långfristiga skulder		0	4 850 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 997 332	13 267 332
Leverantörsskulder		200 075	116 871
Skatteskulder		7 416	17 011
Övriga kortfristiga skulder		14 052	13 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	362 249	401 536
Summa Kortfristiga skulder		17 581 124	13 816 499

Summa Skulder

17 581 124 18 666 499

Summa Eget kapital och skulder

69 115 051 70 751 791



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	187 000	-82 881
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	832 648	835 878
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	832 648	835 878
Erhållen ränta	23 977	27 437
Erlagd ränta	-787 050	-491 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 576	288 550
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 012	-95 572
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 526	-9 406
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	68 538	-104 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325 114	183 572
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	82 497
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	82 497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 120 000	-2 119 950
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 120 000	-2 119 950
Årets kassaflöde	-794 886	-1 853 880
Likvida medel vid årets början	1 898 374	3 752 255
Likvida medel vid årets slut	1 103 488	1 898 374



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. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande 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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 572 776	2 450 292
	Hyror garage och parkeringsplatser	143 960	144 900
	Hyror förbrukningsbaserad	20 342	859
	Hyror övrigt	3 150	0
	Övriga primära intäkter	7 957	7 406
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 748 184	2 603 457
	Hyresbortfall	-300	-900
	<i>Summa</i>	-300	-900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 747 884	2 602 557
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	7 743
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	7 743

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-121 645	-129 577
	Snö och halk-bekämpning	-46 405	-46 275
	Reparationer	-75 825	-50 360
	Planerat underhåll	-111 750	-313 781
	Försäkringsskador	0	-3 342
	El	-58 551	-63 527
	Uppvärmning	-429 990	-392 832
	Vatten	-174 112	-152 378
	Sophämtning	-104 743	-95 359
	Fastighetsförsäkring	-61 065	-56 023
	Kabel-TV och bredband	-84 917	-84 880
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 120	-74 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 175	-110 041
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 442 298	-1 573 014
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-250	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 401	-6 217
	Administrationskostnader	-28 996	-50 862
	Extern revision	-15 000	-11 750
	Medlemsavgifter	-24 000	-24 000
	Föreningsverksamhet	-21 761	-26 115
	Övriga förvaltningskostnader	-5 350	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 758	-119 944
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 611	-112 840
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-15 000	-8 000
	Sociala avgifter	-35 068	-35 505
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 179	-164 345

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-807 148	-807 148
Avskrivning på markanläggning	-23 121	-23 121
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 380	-5 609
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-832 649	-835 878

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 991 349	67 950 101
Ingående anskaffningsvärde mark	8 932 000	8 932 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	676 406	676 406
Årets investeringar	0	41 248
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	77 599 755	77 599 755

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 926 106	-8 095 837
Årets avskrivningar	-830 269	-830 269
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 756 375	-8 926 106
<i>Utgående redovisat värde</i>	67 843 380	68 673 649

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	58 600 000	58 600 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 407 000	23 407 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	23 407 000	23 407 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	221 099	221 099
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	221 099	221 099

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-218 719	-213 110
Årets avskrivningar	-2 380	-5 609
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-221 099	-218 719
<i>Utgående redovisat värde</i>	0	2 380

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	123 745
	Omklassificering till byggnad	0	-123 745
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 088 004	1 183 170
	Övriga fordringar	38 054	43 105
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 126 058	1 226 275
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	3 194
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 629	130 590
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	129 629	133 784
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	700 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	15 484	15 204
	<i>Summa Kassa och bank</i>	15 484	15 204

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,19%	2025-08-19	4 580 000	120 000
Nordea Hypotek AB	2,95%	2025-03-20	4 317 322	0
Nordea Hypotek AB	4,68%	2025-09-17	4 850 000	0
Nordea Hypotek AB	3,13%	2025-02-13	3 250 000	0
			16 997 322	120 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 997 322	
Kortfristig del			16 997 322	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			120 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			480 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,54%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	220 949	216 101
Upplupna räntekostnader	41 847	69 748
Övriga upplupna kostnader	99 453	115 687
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	362 249	401 536

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 Brf Norrgården i Tullinge, org.nr. 769607-3217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrgården i Tullinge för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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. 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 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 Brf Norrgården i Tullinge för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Norrgården i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESSICA STRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:24:09



KARL STAGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:58:14



MONIKA SANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:28:25



ANN TYLESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:04:15



CHRISTOFFER RIPPLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:49:53



MARIANNE LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:55:52



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:14:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Norrgården i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANNE LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:52:00



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:14:08



HSB – där möjligheterna bor

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.