



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrhagen i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 769606-8159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2005. 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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

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	
Ashti Barhoon	Ledamot	2020-07-01	2024-08-13
Andreas Areskär	Ledamot	2022-08-30	
Nils Press	Ledamot	2020-07-14	
Viktor Christiansen	Ledamot	2023-03-22	
Daniel Korpysz	Ledamot	2024-08-14	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John-Erik Sjöberg och Andreas Areskär

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John-Erik Sjöberg, Andreas Areskär, Nils Press och Viktor Christiansen.

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

Valberedning har varit: Anders Jonsson och David Manley, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades den 2024-10-16 och sträcker sig 50 år framåt.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-06-07.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar: Justeringar i värmesystemet för att få ut värme mer effektivt från bergsvärmen. Det har behövts bygglov för borrhål och en del omkoppling med den befintliga värmepumpen. Detta har medfört en något förlängd livslängd på värmepumpen och goda förberedelser inför ett byte av värmepump.

HSB Södertörns förvaltning har sagts upp under 2024 att löpa ut under året. Ny förvaltning har scoutats och hittat gott förtroende för Algranth som verkar mycket mer drivande, hjälpsamma och faktiskt återkopplar tydligt och i god tid. Deras leveranser verkar hålla bättre kvalitet än HSB Södertörn och dessutom till bättre pris. Priset är inte det viktigaste men det är helt enkelt orimligt att en förening ska betala mer för sämre kvalitet. Nya förvaltningen tillträder 2025-01-01

Lån som löpt ut under 2024 har tillåtit lämnas under rörligt pris då vi förväntat att räntorna går ner. Inväntar dessutom ett annat lån som löper ut och kan då ta beslut om att sprida bindningen i relation till de övriga bundna lånen.

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 avvakta 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 300 tkr
2025	Förstärkning av brandskydd i källare 200 tkr
2026	Underhållning av Balkong/Loft 200 tkr
2026	Byte av takfläktar 175 tkr
2028	Takunderhållning 700 tkr

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	92	297	316	327
Skuldsättning, kr/kvm	10 214	10 323	10 432	10 541	10 640
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 214	10 323	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	241	432	188	164	147
Årsavgifter, kr/kvm	1 264	1 189	1 081	1 070	1 070
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 302	1 277	1 120	1 110	1 112
Nettoomsättning, tkr	1 859	1 756	1 602	1 588	1 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	-322	-244	50	-95	92
Soliditet, %	49	50	50	46	50

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med ca 271 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 182 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 228 998	0	0	14 228 998
Underhållsfond, kr	1 523 250	0	248 000	1 771 250
S:a bundet eget kapital, kr	15 752 248	0	248 000	16 000 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-615 592	-243 572	-248 000	-1 107 163
Årets resultat, kr	-243 572	243 572	-322 116	-322 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-859 164	0	-570 116	-1 429 279
S:a eget kapital, kr	14 893 084	0	-322 116	14 570 969

* 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	-1 107 163
Årets resultat, kr	-322 116
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 429 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Balanseras i ny räkning, kr	-1 677 279

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	1 859 325	1 756 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	69 913
Summa Rörelseintäkter		1 862 325	1 825 915

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 345 715	-1 247 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 770	-51 151
Personalkostnader	Not 6	-84 175	-90 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-386 705	-374 634
Summa Rörelsekostnader		-1 854 366	-1 764 062

Rörelseresultat

7 959 61 853

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 965	3 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 040	-309 053
Summa Finansiella poster		-330 075	-305 425

Resultat efter finansiella poster

-322 116 -243 572

Resultat före skatt

-322 116 -243 572

Årets resultat

-322 116 -243 572

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 005 118	28 295 455
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	105 085	120 460
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 110 203	28 415 915
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 110 703	28 416 415
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 822 080	1 524 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	84 377	92 186
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 906 457	1 616 540
Summa Omsättningstillgångar		1 906 457	1 616 540
Summa Tillgångar		30 017 160	30 032 955

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 228 998	14 228 998
Fond för yttre underhåll	1 771 250	1 546 250
Summa Bundet eget kapital	16 000 248	15 775 248

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 107 163	-638 592
Årets resultat	-322 116	-243 572
Summa Ansamlad förlust	-1 429 279	-882 164

Summa Eget kapital	14 570 969	14 893 084
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 861 340	10 016 852
Summa Långfristiga skulder		9 861 340	10 016 852

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 745 254	4 745 254
Leverantörsskulder		48 170	100 749
Skatteskulder		2 560	3 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	788 867	273 453
Summa Kortfristiga skulder		5 584 851	5 123 019

Summa Skulder		15 446 191	15 139 871
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		30 017 160	30 032 955
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 959	61 853
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	386 705	374 634
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	386 705	374 634
Erhållen ränta	4 965	3 628
Erlagd ränta	-326 423	-313 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 207	127 071
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 005	-78 337
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	453 215	-75 814
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	434 210	-154 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	507 416	-27 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-80 993	-120 460
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 993	-120 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-155 512	-155 512
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 512	-155 512
Årets kassaflöde	270 911	-303 051
Likvida medel vid årets början	1 386 179	1 689 231
Likvida medel vid årets slut	1 657 091	1 386 179



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

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	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 806 858	1 700 460
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 000	50 400
	Hyror övrigt	6 000	0
	Övriga primära intäkter	1 467	5 142
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 859 325	1 756 002
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 859 325	1 756 002
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 000	69 913
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 000	69 913

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-119 023	-114 844
	Snö och halk-bekämpning	-113 398	-112 391
	Reparationer	-202 672	-103 533
	Planerat underhåll	-195 253	0
	Försäkringsskador	-56 829	0
	El	-272 026	-552 197
	Vatten	-72 760	-65 722
	Sophämtning	-39 273	-35 714
	Fastighetsförsäkring	-49 139	-45 082
	Kabel-TV och bredband	-30 589	-29 109
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 380	-41 314
	Förvaltningsavtalskostnader	-152 375	-147 451
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 345 715	-1 247 357
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 520	-4 586
	Administrationskostnader	-2 225	-8 127
	Extern revision	-15 375	-11 000
	Medlemsavgifter	-16 650	-16 650
	Föreningsverksamhet	0	-8 038
	Övriga förvaltningskostnader	0	-2 750
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 770	-51 151
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-54 175	-51 408
	Revisionsarvode	0	-4 500
	Övriga arvoden	-10 000	-12 000
	Sociala avgifter	-20 000	-19 638
	Övriga personalkostnader	0	-3 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-84 175	-90 920
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-386 705	-374 634
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-386 705	-374 634

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 157	2 123
	Ränteintäkter placeringar	0	996
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 808	509
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 965	3 628
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 810 398	23 810 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 213 500	8 213 500
	Årets investeringar	96 368	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 120 266	32 023 898
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 728 443	-3 353 809
	Årets avskrivningar	-386 705	-374 634
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 115 148	-3 728 443
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 005 118	28 295 455
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 400 000	29 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	120 460	0
	Årets investeringar	105 085	120 460
	Omklassificering	-120 460	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	105 085	120 460
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*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 657 091	1 386 179
Övriga fordringar	164 989	138 175
Summa Övriga fordringar	1 822 080	1 524 354

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 377	92 186
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 377	92 186

Not 14 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>
Swedbank Hypotek AB	3,46%	2025-01-28	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2025-03-28	2 745 254	0
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2029-06-20	3 828 300	46 800
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2026-09-25	1 643 893	54 356
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2027-09-24	4 389 147	54 356
			14 606 594	155 512

Långfristig del	9 705 828
Nästa års amortering av långfristig skuld	155 512
Lån som ska konverteras inom ett år	4 745 254
Kortfristig del	4 900 766
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	155 512
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	622 048
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,46%	2025-01-28	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2025-03-28	2 745 254	0
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2029-06-20	3 828 300	46 800
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2026-09-25	1 643 893	54 356
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2027-09-24	4 389 147	54 356
			14 606 594	155 512

Nästa års amortering av långfristig skuld	155 512
Lån som ska konverteras inom ett år	4 745 254
Kortfristig del	4 900 766

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	158 762	131 694
	Upplupna räntekostnader	66 557	57 940
	Övriga upplupna kostnader	563 548	83 819
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	788 867	273 453

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 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. Revisorenas 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 Bostadsrättsförening Norrhagen 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

Charlie Lundqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHN-ERIK SJÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:50:59



ANDREAS ARESKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:53:31



VIKTOR CHRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 17:40:01



NILS PRESS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 09:00:23



DANIEL KORPYSZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:47:22



CHARLIE LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:33:59



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:50:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHARLIE LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:35:36



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:50:40

