



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 150 kr/kvm	 Investeringsbehov 242 kr/kvm	 Skuldsättning 13 328 kr/kvm
 Räntekänslighet 14 %	 Energikostnad 171 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 983 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Norrskenet i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
150 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
242 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 328 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
14 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
171 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
983 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norrskenet i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769629-9598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tändstickan 5	2015-01-13	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 552
Totalt 88 objekt		3 552

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 23 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Narveby	Ordförande	2025-04-29
Carina Giöstad	Ledamot	2024-05-07
Birgitta Mårdh	HSB Ledamot	2025-01-01
Monica Löwenberg	Ledamot	2025-04-29
Robert Maras	Ledamot	2024-05-07
Shefqet Kasabaqi	Ledamot	2025-04-29
Josef Eissa	Ledamot	2024-05-07



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Giöstad, Josef Eissa samt Robert Maras

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Narveby, Carina Giöstad och Monica Löwenberg.

Revisorer har varit: Lars Danielsson med Agneta Elgstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Leif Sandberg (sammankallande), Marie-Louise Andersson samt Peter Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 föreningen underhållsplan 2025-03-16 och 2025-10-12. Extra tillsyn gjordes av lekredskap under sommaren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER 2025

Vårt bygglov gällande inglasning av uteplatser och balkonger förnyades december 2024 och är giltigt i fem år till december 2029.

El- och varmvattendebitering har setts över, vi debiterar kvartalsvis i efterskott. Vi har två elbilar som utnyttjar laddplats och de debiteras enligt taxa som styrelsen beslutat.

Styrelsen har haft sex ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande möte och ett budgetmöte där avgiften beslutades för 2026.

Under året har en OVK genomförts, Obligatorisk Ventilationskontroll och det återstår justeringar i vissa lägenheter innan den godkänns.

Problem med våra köksfläktar kvarstår då läckage finns via immkanaler. Styrelsen arbetar med en lösning för det. Även kontroll av några otäta tamburdörrar kvarstår från besiktningar.

Det har under året skickats ut fem Nyhetsbrev och tio informationsmejl till medlemmarna.

Under våren genomfördes en gemensam städdag för medlemmarna då bland annat buskar och häckar klipptes. Även allmänna utrymmen städades.

Arrangemanget var positivt och kommer att genomföras även kommande år.

Vi har köpt in utrustning för att effektivt sköta vårt yttre område. Det är en gräsklippare, häcksax, trimmer och en grentång för att sänka våra kostnader med vår leverantör.

En inventering av cyklar gjordes i vårt cykelrum och cyklar har flyttats till vårt vindsutrymme för långtidsförvaring.

Det gjordes även en omdisponering i vårt miljörum av kärlen för att även kunna använda det till cyklar, leksaker och våra blommor under vintertid.

Projektet föll väl ut och är nu permanent.

Avtalen har under året setts över med våra entreprenörer för 2026. Med HSB är ett treårsavtal tecknats då det gäller administration, ekonomi och energi med start 2026-01-01. I avtalet med HSB ingår inte felanmälan, det ska anmälas till styrelsen om det gäller fastigheten eller vårt yttre område.

Vår övernattningslägenhet har under året hyrts ut 43 nätter till våra medlemmar, det är färre än 2024 som då var 58 nätter.

Föreningen har med en representant i Samverkansgruppen Ljura där det ingår vandring med trygghetsinventering i vårt område tillsammans med Hyresbostäder, Polisen och övriga förvaltare av bostäder i vårt område.

Vi har även deltagit på "Skenmöten" med våra grannföreningar HSB Brf Solskenet och HSB Brf Månskenet under året vilket även fortsätter 2026.

Föreningen utför och planerar åtgärder under de närmaste fem åren

Vi följer uppgjord underhållsplan och har inga stora investeringar de närmaste åren.

Under kommande åren kommer våra tre lån sättas om. Ett av dessa sätts om 30 januari 2026 till trolig lägre ränta än tidigare och då kommer vi amortera mer på det lånet.

Vi kommer att utföra mer arbeten själva för att sänka kostnaden för medlemmarna.
Det gäller att vi kommer att utföra skötsel av vår yttre miljö av inköpt utrustning.

Styrelsen tittar även på andra delar som vi idag köper från leverantörer och som vi kan utföra i egen regi för att sänka våra kostnader.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	97	192	345	404
Skuldsättning, kr/kvm	13 328	13 457	14 152	14 566	14 727
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 328	13 457	14 152	14 566	14 727
Räntekänslighet, %	14	17	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	171	173	182	151	145
Årsavgifter, kr/kvm	983	907	821	854	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	92	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	972	901	925	898
Nettoomsättning, tkr	3 711	3 437	3 132	3 245	3 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	-471	-659	-288	220	421
Soliditet, %	64	63	63	62	62

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 629 917 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 150 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	71 030 000	0	0	71 030 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 665 000	0	0	14 665 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 615 946	0	805 000	3 420 946
S:a bundet eget kapital, kr	88 310 946	0	805 000	89 115 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 414 858	-659 314	-805 000	-4 879 172
Årets resultat, kr	-659 314	659 314	-471 042	-471 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 074 172	0	-1 276 042	-5 350 214
S:a eget kapital, kr	84 236 774	0	-471 042	83 765 732

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 805 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 074 172
Årets resultat, kr	-471 042
Reservation till underhållsfond, kr	-805 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 350 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 350 214

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	3 710 634	3 447 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 374	6 918
Summa Rörelseintäkter		3 740 008	3 454 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 288 275	-1 334 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 927	-56 626
Personalkostnader	Not 6	-116 045	-1 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 005 183	-1 005 183
Summa Rörelsekostnader		-2 465 430	-2 397 328
Rörelseresultat		1 274 578	1 056 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 060	18 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 753 680	-1 735 091
Summa Finansiella poster		-1 745 620	-1 716 125
Resultat efter finansiella poster		-471 042	-659 314
Resultat före skatt		-471 042	-659 314
Årets resultat		-471 042	-659 314



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	130 579 824131 585 007
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		130 579 824131 585 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		130 580 324131 585 507

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		650686
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	824 134665 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 30482 127
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		950 088748 253
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		250 000250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		250 000250 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10	133 483131 655
<i>Summa Kassa och bank</i>		133 483131 655
Summa Omsättningstillgångar		1 333 5711 129 908
Summa Tillgångar		131 913 895132 715 415

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 695 000	85 695 000
Fond för yttre underhåll	3 420 946	2 615 946
Summa Bundet eget kapital	89 115 946	88 310 946

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 879 172	-3 414 858
Årets resultat	-471 042	-659 314
Summa Ansamlad förlust	-5 350 214	-4 074 172

Summa Eget kapital	83 765 732	84 236 774
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	32 775 824	47 328 589
Summa Långfristiga skulder		32 775 824	47 328 589

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 552 765	469 500
Leverantörsskulder		116 771	103 033
Övriga kortfristiga skulder		3 481	5 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	699 322	571 921
Summa Kortfristiga skulder		15 372 339	1 150 052

Summa Skulder		48 148 163	48 478 641
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		131 913 895	132 715 415
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 274 578	1 056 811
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 005 183	1 005 183
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 005 183	1 005 183
Erhållen ränta	8 060	18 966
Erlagd ränta	-1 755 246	-1 663 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	532 575	417 375
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 246	131 860
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	140 589	-42 699
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	97 343	89 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	629 917	506 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-469 500	-2 469 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469 500	-2 469 500
Årets kassaflöde	160 417	-1 962 964
Likvida medel vid årets början	1 037 870	3 000 834
Likvida medel vid årets slut	1 198 287	1 037 870



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattning

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

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

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

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat avräkningskontot, som tidigare låg på egen rad i balansräkningen.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 8 499 175 kr. Föreningen har i och med det en uppskjutenskatteskuld, men den realiseras endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 082 008	2 880 600
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	281 839	213 334
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	125 304	125 304
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 610	204 450
	Hyror förbrukningsbaserad	1 253	1 155
	Övriga primära intäkter	13 620	22 788
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 710 634	3 447 631
	Hyresbortfall	0	-410
	<i>Summa</i>	0	-410
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 710 634	3 447 221
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 374	6 918
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	29 374	6 918
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-326 069	-338 993
	Snö och halk-bekämpning	-52 134	-46 157
	Reparationer	-60 544	-70 806
	Försäkringsskador	0	-8 876
	El	-192 753	-198 064
	Uppvärmning	-286 390	-282 088
	Vatten	-127 044	-134 855
	Sophämtning	-62 239	-62 260
	Fastighetsförsäkring	-67 191	-64 195
	Kabel-TV och bredband	-113 911	-127 725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 288 275	-1 334 020

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 693	-3 004
	Administrationskostnader	-1 470	-9 428
	Extern revision	-16 750	-15 750
	Konsultkostnader	0	-6 270
	Medlemsavgifter	-24 577	-19 940
	Föreningsverksamhet	-484	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 953	-2 235
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 927	-56 626
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 745	0
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Sociala avgifter	-27 800	0
	Övriga personalkostnader	-1 500	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 045	-1 500

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 143 240	120 143 240
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	39 900	39 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 183 140	139 183 140
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 598 133	-6 592 950
	Årets avskrivningar	-1 005 183	-1 005 183
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 603 316	-7 598 133
	<i>Utgående redovisat värde</i>	130 579 824	131 585 007
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	105 800 000	101 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 960 000	54 960 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	54 960 000	54 960 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	814 804	906 215
	Övriga fordringar	9 330	9 225
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	824 134	915 440

Not 10 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Handelsbanken	133 483	131 655
---------------	---------	---------

Summa Kassa och bank	133 483	131 655
-----------------------------	----------------	----------------

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,36%	2027-07-30	17 344 730	0
Stadshypotek AB	4,16%	2028-06-30	15 636 574	205 480
Stadshypotek AB	3,56%	2026-01-30	14 347 285	264 020
			47 328 589	469 500

Långfristig del	32 775 824
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	205 480
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	14 347 285
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	14 552 765
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	469 500
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 878 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,68%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,36%	2027-07-30	17 344 730	0
Stadshypotek AB	4,16%	2028-06-30	15 636 574	205 480
Stadshypotek AB	3,56%	2026-01-30	14 347 285	264 020
			47 328 589	469 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	205 480
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	14 347 285
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	14 552 765
-----------------	------------

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	325 150	305 211
	Upplupna räntekostnader	182 258	183 824
	Övriga upplupna kostnader	191 914	82 886
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	699 322	571 921

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-19

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 Norrskenet i Norrköping, org.nr. 769629-9598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrskenet i Norrköping för räkenskapsåret 2025.

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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Norrskenet i Norrköping för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Danielsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Thomas Narveby

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 09:19:53



Robert Maras

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 17:28:04



Birgitta Mårdh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 12:57:46



Shefqet Kasabaqi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 10:14:32



Josef Eissa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 10:49:11



Ingrid Monica Löwenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 16:50:07



Carina Giöstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 10:11:53



Lars Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:28:24



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 07:11:07



Revisionsberättelse 2025

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

Lars Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:12:18



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 07:08:53



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.

Valberedningens förslag till ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2026 i HSB bostadsrättsförening Norrskenet.

Valberedningen har bestått av följande ledamöter:

Leif Sandberg, ordförande
Marie-Louise Andersson
Peter Jansson

- Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.
- Valberedningen ska därför lämna förslag på styrelseordförande, styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer samt eventuellt övriga funktioner. Valberedningen ska även sammanställa inkomna nomineringar till valberedningen.
- Valberedningen ska också lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer med flera.
- Valberedningen har haft **två (2)** interna möten samt genomfört **åtta (8)** intervjuer, både med den nuvarande styrelsen samt med tänkbara nya styrelsemedlemmar.

Val av Stämмоordförande: HSB Östra tillsätter stämмоordförande.

Val av sekreterare: Stämмоordföranden utser sekreterare.

Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet: Lämnas till stämman att välja.

Val av två rösträknare: Lämnas till stämman att välja.

Arvode och ekonomiska ersättningar för förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Vid beräkning av arvoden och andra ekonomiska ersättning har valberedningen använt sig av samma modell som föreningen gjort de senaste åtta åren, dvs gjort beräkningar som utgår från det s.k. prisbasbeloppet som Skatteverket fastställt ska gälla för 2026. Det är i år 59 200 kr.

Valberedningen har delat beräkningen i två delar,

- en del som gäller arvoden för deltagande i de styrelsemöten som kommer att hållas under året,
- en del som gäller beräkning av arvoden för deltagande i de övriga åtaganden som normalt kan läggas på en Vicevärd. Det kan vara uppgifter som att skriva nyhetsbrev, ansvara för bokning av gästlägenhet, översyn av miljörummet, sköta flaggdagar m.m. Dessa övriga uppgifter behöver inte utföras av någon styrelsemedlem utan kan med fördel skötas av andra medlemmar i föreningen.

Arvoden styrelsemöten:

Planerat för sju (7) möten under året, där sex (6) ledamöter erhåller ett arvode på 592 kr/möte, vilket ger ett totalt styrelsearvode av **24 864 kr** (HSB ledamot erhåller inget arvode). 592 kr/möte motsvarar 1% av ett prisbasbelopp på 59 200 kr.

Andra arvoden och ekonomiska ersättningar:

44 400 kr (75% av ett prisbasbelopp), belopp som styrelsen fritt förfogar över för att den, och andra bl.a. åtagit sig att hantera mer arbete, arbete som normalt t.ex. brukar ligga på en Vicevärd

Till detta tillkommer arbetsgivaravgift på 33%, vilket ger ytterligare **14 652 kr**.

Totalt för denna form av arvode **59 052 kr**.

Totalt arvoden och andra ekonomiska ersättningar

Detta ger ett totalt arvode på 24 864 kr + 59 052 kr = **83 916 kr**

Val av styrelsens ordförande samt övriga styrelseledamöter**Antal styrelseledamöter**

Styrelsen föreslås fortsätta bestå av sju (7) ordinarie ledamöter inkl. representanten från HSB Östra.

Styrelsens ordförande

Thomas Narveby kvarstår som ordförande ytterligare ett (1) år enligt val förra året.

Övriga styrelseledamöter

Shafqet ("AGI") Kasabaqi och Monica Löwenberg kvarstår ytterligare ett (1) år i styrelsen enligt val förra året.

Nyval/omval av följande personer till styrelsen

Omval av följande personer:

Carina Giöstad	för en tid av två (2) år.
Robert Maras	för en tid av två (2) år.
Josef Eissa	för en tid av två (2) år.

Val av revisorer för 1 år

Valberedningen föreslår omval av Lars Danielsson som ordinarie revisor till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen föreslår omval av Agneta Elgstrand som revisorssuppleant till nästa ordinarie föreningsstämma.

Val av ledamöter till valberedningen, för 1 år

Val av ordförande för valberedningen (lämnas till stämman att föreslå och välja).

Val av två ledamöter till valberedningen (lämnas till stämman att föreslå och välja).

Val av fullmäktige och ersättare till nästkommande HSB-föreningsstämma

Fullmäktige	Thomas Narveby
Ersättare	Carina Giöstad

Norrköping 2026-03-02

Leif Sandberg, ordförande valberedningen

Marie-Louise Andersson, ledamot valberedningen

Peter Jansson, ledamot valberedningen