







Årsredovisning 2024 / 2025

HSB brf Norrhammar i Skellefteå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Norrhammar i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-1082 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granen 13	1944-10-16	1946
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 341
5	lokaler (hyresrätt)	194
72	förråd	0
17	p-platser varav en gästparkering	0
18	Carportplatser	0
Totalt 148 objekt		**2 535**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 3 st 2 rok, 30 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
John Berglund	Ordförande	2025-03-21	
Jonathan Lönnback Tjärnberg	Ordförande	2023-02-03	2025-03-21
Jonathan Lönnback Tjärnberg	Suppleant	2025-03-21	2025-04-05
Hans Göran Lindström	Ledamot	2016-12-01	
Ingemar Brännström	Ledamot	2018-12-04	2025-03-21
Anna-Karin Ragnarsson	Ledamot	2020-09-28	
Helena Forsberg	Ledamot	2025-03-21	
Erika Jakobsson	Ledamot	2024-02-29	2025-03-31
Cecilia Josefsson	Ledamot	2018-12-04	
Emil Nordmark	Suppleant	2024-02-29	
Jonathan Lönnback Tjärnberg	Ledamot	2025-04-05	

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Göran Lindström, Ingemar Brännström, Helena Forsberg, Cecilia Josefsson och Jonathan Lönnback Tjärnberg.

Revisorer har varit: Jan Nilsson med Helena Forsberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Lundgren (sammankallande), Joel Larsson samt Dan Harlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-09. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-19. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var att utse en ny ordförande, sekreterare och ytterligare en suppleant.
Stämman beslutade att utse John Berglund till ordförande, Helena Forsberg till sekreterare och Jonathan Lönnback Tjärnberg till suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3,8%.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen 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.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installering av IMD-el
2021	Dränering av fastigheten Granen
2017	Nya armaturer i trapphus och ny torktumlare
2014	Rep av motorvärmare
2013	2 nya carports
2012	Ventilation
2010	Nya balkonger

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Målning undersida balkongplatta, målning källare, och el
2026-2027	Byte av stuprör och hängrännor, målning taksprång, målning träpanel undertak, byte aluminiumfönster, tak, målning källare, härdning och målning av betonggolv, byte av klinkerplattor på golv, byte av elinstallation i källare och byte av köksfläktar
2027-2028	Slätputs, målning av stångkonstuktioner i trä och målning av undersida balkongplatta
2028-2029	Byte av stuprör och hängrännor, byte av vindskivor, byte av alimimiumdörrar och byte av tvättmaskiner
2029-2030	Byte motorvärmarstolpar, målning av träpanel, byte av stålplåt, slätputs, målning av sockel, byte av stuprör och hängrännor, byte av vindskivor, målning taksprång, målning av smidesräcken, målning av undertak, byte av skärmtak, målning av balkongplatta undersida, byte av träfönster, målning dörrar i stål, byte dörrar aluminium, byte entreparti i aluminium, målning av trapphus, målning av betonggolv, byte av klinkerplattor, byte takfläktar, byte elinstallation i källare, byte centrifug och byte av torkrumsutrustning

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	194	128	130	171	142
Skuldsättning, kr/kvm	1 956	2 018	2 054	2 082	2 109
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 118	2 172	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	324	336	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	936	883	779	773	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 432	2 198	1 997	1 985	1 982
Resultat efter finansiella poster, tkr	284	-161	-70	219	157
Soliditet, %	45	42	43	43	42

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	45 045	0	0	45 045
Underhållsfond, kr	3 708 417	0	0	3 708 417
S:a bundet eget kapital, kr	**3 753 462**	**0**	**0**	**3 753 462**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	506 119	-160 840	0	345 279
Årets resultat, kr	-160 840	160 840	283 865	283 865
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**345 279**	**0**	**283 865**	**629 144**
S:a eget kapital, kr	**4 098 741**	**0**	**283 865**	**4 382 606**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	345 279
Årets resultat, kr	283 865
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**629 144**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**629 144**

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

Resultaträkning

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 431 868	2 203 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 954	1
Summa Rörelseintäkter		**2 581 822**	**2 203 050**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 552 681	-1 733 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 765	-66 723
Personalkostnader	Not 6	-107 175	-66 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-358 730	-318 542
Summa Rörelsekostnader		**-2 119 351**	**-2 184 621**
Rörelseresultat		**462 471**	**18 429**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	969	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-179 575	-179 435
Summa Finansiella poster		**-178 606**	**-179 269**
Resultat efter finansiella poster		**283 865**	**-160 840**
Resultat före skatt		**283 865**	**-160 840**
Årets resultat		**283 865**	**-160 840**

Balansräkning

		2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 683 745	9 042 475
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**8 683 745**	**9 042 475**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**8 684 245**	**9 042 975**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	6 022	44
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 057 822	635 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	35 032	73 422
Summa Kortfristiga fordringar		**1 098 875**	**708 651**
Summa Omsättningstillgångar		**1 098 875**	**708 651**
Summa Tillgångar		**9 783 120**	**9 751 626**

Balansräkning

		2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 045	45 045
Fond för yttre underhåll		3 708 417	3 708 417
Summa Bundet eget kapital		**3 753 462**	**3 753 462**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		345 279	506 119
Årets resultat		283 865	-160 840
Summa Fritt eget kapital		**629 144**	**345 279**
Summa Eget kapital		**4 382 606**	**4 098 741**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 577 412	3 657 094
Summa Långfristiga skulder		**1 577 412**	**3 657 094**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 380 044	1 427 362
Leverantörsskulder	Not 17	57 215	185 348
Skatteskulder	Not 18	7 307	7 638
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	113 446	128 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	265 090	246 660
Summa Kortfristiga skulder		**3 823 102**	**1 995 791**
Summa Skulder		**5 400 514**	**5 652 885**
Summa Eget kapital och skulder		**9 783 120**	**9 751 626**

Kassaflödesanalys

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	462 471	18 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	358 730	318 542
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**358 730**	**318 542**
Erhållen ränta	969	166
Erlagd ränta	-183 946	-168 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**638 225**	**168 846**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	93 798	-101 139
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-121 000	157 740
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-27 202**	**56 601**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**611 022**	**225 447**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-81 804
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-81 804**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-127 000	-92 666
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-127 000**	**-92 666**
Årets kassaflöde	**484 022**	**50 977**
Likvida medel vid årets början	**561 097**	**510 120**
Likvida medel vid årets slut	**1 045 120**	**561 097**

Dokument-ID 09222115557564135074 Signerat JB, HGL, AR, JLT, CJ, HF, JN, CA

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.

Byte av akonomisystem
Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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 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 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 möte 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 163 264	2 015 880
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	27 487	0
	Hyror lokaler	123 269	48 984
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 896	71 958
	Hyror förbrukningsbaserad	28 715	51 080
	Hyror övrigt	1 656	1 260
	Övriga primära intäkter	5 659	16 891
	Summa Bruttoomsättning	**2 432 946**	**2 206 053**
	Hyresbortfall	-1 078	-480
	Avsatt till inre fond	0	-2 524
	Summa	**-1 078**	**-3 004**
	Summa Nettoomsättning	**2 431 868**	**2 203 049**

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	149 954	1
	Summa Övriga rörelseintäkter	**149 954**	**1**

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-247 031	-187 429
	Snö och halk-bekämpning	-1 400	-919
	Reparationer	-38 581	-117 273
	Planerat underhåll	0	-23 560
	Försäkringsskador	0	-141 335
	El	-119 901	-137 778
	Uppvärmning	-505 909	-538 264
	Vatten	-194 752	-169 462
	Sophämtning	-148 350	-127 526
	Fastighetsförsäkring	-33 349	-30 614
	Kabel-TV och bredband	-85 143	-83 464
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 090	-63 130
	Förvaltningsavtalskostnader	-106 614	-109 193
	Övriga driftkostnader	-3 559	-3 338
	Summa Driftskostnader	**-1 552 681**	**-1 733 285**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-65 452	-27 700
	Extern revision	-16 000	-11 000
	Medlemsavgifter	-14 800	-14 800
	Föreningsverksamhet	-200	-800
	Övriga förvaltningskostnader	-4 313	-12 422
	Summa Övriga externa kostnader	**-100 765**	**-66 723**

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-50 100	0
	Revisionsarvode	-2 500	-2 000
	Övriga arvoden	-30 000	-60 100
	Sociala avgifter	-24 575	-3 971
	Summa Personalkostnader	**-107 175**	**-66 071**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-358 730	-318 542
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-358 730**	**-318 542**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	28
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	969	138
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**969**	**166**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-179 525	-179 435
	Övriga räntekostnader	-50	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-179 575**	**-179 435**

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 953 704	15 854 320
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 100	41 100
	Årets investeringar	0	99 384
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**15 994 804**	**15 994 804**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 952 329	-6 633 787
	Årets avskrivningar	-358 730	-318 542
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 311 059**	**-6 952 329**
	Utgående redovisat värde	**8 683 745**	**9 042 475**

Taxeringsvärde	*2025-06-30*	*2024-06-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	17 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	274 000	195 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	325 000	250 000
Summa	**29 199 000**	**24 445 000**

Ställda säkerheter	*2025-06-30*	*2024-06-30*
Fastighetsinteckning	5 846 000	5 846 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**5 846 000**	**5 846 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	17 580
	Omklassificering till byggnad	0	-17 580
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	6 022	44
	Summa Kundfordringar	**6 022**	**44**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 045 120	561 097
	Övriga fordringar	12 702	74 088
	Summa Övriga fordringar	**1 057 822**	**635 185**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 032	73 422
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**35 032**	**73 422**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-06-30**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek 759-8980	0,95%	2025-12-01	906 887	10 716
Stadshypotek 759-8980	1,0%	2025-03-01	0	0
Stadshypotek 759-8980	1,39%	2026-10-30	215 662	12 000
Stadshypotek 759-8980	3,7%	2025-01-02	0	0
Stadshypotek 759-8980	4,43%	2027-06-30	960 000	20 000
Stadshypotek 759-8980	4,6%	2026-06-30	1 532 215	36 785
Stadshypotek 759-8980	3,1%	2025-07-02	903 942	20 000
Stadshypotek 759-8980	3,12%	2029-03-01	438 750	5 000
			4 957 456	**104 501**

Långfristig del	1 577 412
Nästa års amortering av långfristig skuld	37 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 343 044
Kortfristig del	3 380 044
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	104 501
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	418 004
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	57 215	185 348
	Summa Leverantörsskulder	**57 215**	**185 348**

Not 18	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	7 307	7 638
	Summa Skatteskulder	**7 307**	**7 638**

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	-1 321
	Källskatt	27 938	31 505
	Inre fond	83 719	98 419
	Övriga kortfristiga skulder	1 790	180
	Summa Övriga skulder	**113 446**	**128 783**

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	197 143	174 278
	Upplupna räntekostnader	8 019	12 390
	Övriga upplupna kostnader	59 928	59 992
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**265 090**	**246 660**

Årsredovisningen godkändes av styrelsen 2025-11-25.

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 Norrhammar i Skellefteå, org.nr. 794700-1082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhammar i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrhammar i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB brf Norrhammar i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

John Berglund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 10:49:08

Hans Göran Lindström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 15:05:42

Anna-Karin Ragnarsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 09:27:52

Jonathan Lönnback Tjärnberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-05 kl. 19:29:33

Cecilia Josefsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 15:12:56

Helena Forsberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 16:39:00

Jan Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 14:01:43

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 16:46:49

Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB brf Norrhammar i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 14:02:45

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 16:45:54

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.