







Årsredovisning 2025

Brf Norrtullsgatan Lågan

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Norrtullsgatan Lågan med säte i Växjö org.nr. 769630-1170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonmiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjandet och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2015-12-17. Fastigheten Lågan 23 förvärvades 2016-02-29. Föreningens stadgar registrerades 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lågan 23	2016-02-29	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige försäkringar från 2025-06-01 till och med 2026-05-31. Tidigare var fastigheten fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring till och med 2025-05-31. BRF Norrtullsgatan Lågan är delägare tillsammans med Lansa Lågan AB i en samfällighetsförening, Lågan Växjö Samfällighetsförening. Samfälligheten driver en gemensamhetsanläggning bestående av ett bilgaragemed 83 platser (82 platser med elbilsladdning) beläget under mark i hus C, all gårdsmark och miljörum. Intäkterna och kostnader för dessa nyttigheter delas mellan delägarna. Nyttjande och ansvar är gemensamt inom ramen för överenskomna ordningsregler.

Antal	Benämning	Total yta m^2
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 403
1	Lokal	1 057
1	Föreningslokal	64
1	Garage	1 804
Totalt 94 objekt		**10 328**

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 38 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Växjö Lågan GA:1	G:A	717917-3351	586 / 1000	Belysning, Cykelhus, Garage, Grön-och markytor, Miljöhus och passersystem.

Totalt 1 objekt

Föreningen äger dessutom föreningslokal (64 kvm) och garage (1 804 kvm).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Höjelid	Ordförande	2021-07-01	2025-11-28
Magnus Håkansson	Ordförande	2025-11-28	
Magnus Håkansson	Ledamot	2024-08-07	
Anita Wäster	Ledamot	2021-07-01	
Gunnar Petersson	Ledamot	2021-07-01	
Dan Karlsson	Ledamot	2021-07-01	
Lena Jonsson	Ledamot	2025-11-28	
Lena Jonsson	Suppleant	2024-08-07	2025-11-28
Emil Svensson	Ledamot	2021-07-01	
Kristina Gustavsson	Suppleant	2025-11-28	
Fanny Bengtsson	Suppleant	2021-07-01	

Styrelseledamot och styrelsesuppleant utses för två år i sänder, men med noteringen att första gången utses häften av ledamöterna (styrelseledamot och suppleant) för ett år.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Magnus Håkansson, Dan Karlsson och Anita Wäster. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer valda vid stämman: Michael Brunosson (ordinarie) och Sven-Åke Svensson (suppleant), Azets Revision & Rådgivning.

Valberedning: Stefan Höjelid (sammankallande) och Linnea Karlsson valda vid föreningsstämman 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Två lån skrevs om under 2025. Samtliga av föreningens lån är placerade i Swedbank.

Under 2024 genomfördes 5-årsbesiktning. Ansvarig byggherre, Serneke AB gick i konkurs strax därefter. De större avvikelserna klarade föreningen delvis få respektive underentreprenad att åtgärda. Fortsatt under året och in i 2026 har en åtgärdsplan genomförts för att rätta till resterande punkter från besiktningen.

Funktionskontroll har genomförts av Ventilation (OVK), hissar (Kiwa) och APS-garaget (Metrisk). Fortsatt kontinuerlig egenkontroll med hjälp av HSB genomförts av verksamheten för att minska påverkan på hälsa och miljö, bland annat brandskyddskontroll i enlighet med bestämmelse om SBA (HSB).

Information till alla medlemmar, och som så anses påkallat också till hyresgäster, från styrelsen kommuniceras huvudsakligen av styrelsen och medlemmarna via Boappa som infördes under 2025. Löpande information i akuta ärenden sker också digitalt.

En tidig höstfest för medlemmar arrangerades i styrelsens regi i gemensamhetslokalen i september med social samvaro, lätt mat och dryck på agendan. Likaså genomfördes en glöggkväll för medlemmar i samma lokal strax innan jul. Löpande uthyrningar till medlemmar har ägt rum liksom styrelsen haft sina sammanträden och planeringsmöten där.

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	137	88	76	214	715
Skuldsättning, kr/kvm	11 005	11 122	11 267	11 406	18 294
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 672	12 806	12 973	13 133	21 064
Räntekänslighet, %	15	16	18	19	21
Energikostnad, kr/kvm	132	119	128	118	130
Årsavgifter, kr/kvm	862	821	734	682	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	787	762	698	632	713
Nettoomsättning, tkr	6 706	6 496	5 952	5 388	8 965
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 203	-1 647	-1 747	-642	2 090
Soliditet, %	69	69	69	69	68

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre driftkostnader samt föreningens höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1214 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3 %. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

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	219 513 283	0	0	219 513 283
Underhållsfond, kr	2 687 305	0	312 000	2 999 305
S:a bundet eget kapital, kr	**222 200 588**	**0**	**312 000**	**222 512 588**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 391 997	-1 646 529	-312 000	-5 350 526
Årets resultat, kr	-1 646 529	1 646 529	-1 202 784	-1 202 784
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-5 038 526**	**0**	**-1 514 784**	**-6 553 310**
S:a eget kapital, kr	**217 162 062**	**0**	**-1 202 784**	**215 959 278**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 312 000 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	-5 038 526
Årets resultat, kr	-1 202 784
Reservation till underhållsfond, kr	-312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-6 553 310**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-6 553 310**

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	6 706 325	6 496 068
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**6 706 325**	**6 496 068**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 173 813	-1 833 251
Övriga externa kostnader	Not 4	-590 034	-589 309
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-51 199	-68 341
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 370 020	-2 396 300
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-5 185 066**	**-4 887 201**
RÖRELSERESULTAT		**1 521 259**	**1 608 867**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 958	35 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 725 416	-3 289 445
Övriga finansiella poster	Not 7	-585	-1 245
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-2 724 043**	**-3 255 396**
ÅRETS RESULTAT		**-1 202 784**	**-1 646 529**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	308 576 822	310 926 092
Inventarier och installationer	Not 9	20 750	41 500
Summa materiella anläggningstillgångar		308 597 572	310 967 592
Summa anläggningstillgångar		**308 597 572**	**310 967 592**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		7 175	0
Avräkningskonto HSB		2 081 542	1 863 881
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	50 111	96 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	382 165	267 082
Summa kortfristiga fordringar		2 520 994	2 227 264
Summa omsättningstillgångar		**2 520 994**	**2 227 264**
SUMMA TILLGÅNGAR		**311 118 566**	**313 194 856**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 513 283	219 513 283
Fond för yttre underhåll		2 999 305	2 687 305
Summa bundet eget kapital		222 512 588	222 200 588
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 350 526	-3 391 997
Årets resultat		-1 202 784	-1 646 529
Summa ansamlad förlust		-6 553 311	-5 038 526
Summa eget kapital		**215 959 277**	**217 162 062**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 416 000	22 168 000
Summa långfristiga skulder		24 416 000	22 168 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		69 394 300	72 638 200
Leverantörsskulder		309 401	294 930
Aktuell skatteskuld	Not 13	9 000	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	18 516	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 012 071	931 664
Summa kortfristiga skulder		70 743 288	73 864 794
Summa skulder		**95 159 288**	**96 032 794**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**311 118 566**	**313 194 856**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 521 259	1 608 867
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 370 020	2 396 300
	3 891 279	4 005 167
Erhållen ränta	1 958	57 409
Erlagd ränta	-2 696 700	-3 360 110
Övriga poster	-585	-1 245
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 195 952	701 221
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 069	-55 375
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	93 678	137 119
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 213 561**	**782 965**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-995 900	-1 231 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-995 900**	**-1 231 200**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**217 661**	**-448 235**
Likvida medel vid årets början	1 863 881	2 312 116
Likvida medel vid årets slut	2 081 542	1 863 881
	217 661	**-448 235**

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	6 382 944	6 079 020
	Årsavgift TV/bredband	265 356	265 356
	Hyresintäkt övrigt	9 050	6 600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	17 150	22 647
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	49 392	23 358
	Övriga fakturerade kostnader	0	500
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-17 567	98 587
		6 706 325	**6 496 068**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-399 299	-170 701
	El	-215 989	-204 092
	Uppvärmning	-583 492	-555 590
	Vatten	-328 345	-255 570
	Renhållning	0	-7 647
	TV, bredband, iptelefoni	-347 820	-329 581
	Obligatoriska besiktningar	-70 125	0
	Serviceavtal	-3 751	-55 739
	Hissar serviceavtal & besiktning	-32 741	-95 153
	Förvaltningskostnader	-49 521	-40 595
	Försäkringar	-118 615	-115 283
	Övriga driftskostnader	-24 116	-3 301
		-2 173 813	**-1 833 251**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-23 750	-18 875
	Övriga förvaltningskostnader	-465 891	-439 647
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 178	-1 431
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 153	-15 182
	Föreningsverksamhet	-5 152	-9 454
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 010	-2 858
	Konsulter	-45 375	-78 239
	Förbrukningsinventarier	-1 425	-10 890
	Stämma och styrelse	-4 100	-12 733
		-590 034	**-589 309**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Arvode till styrelsen	-23 000	-47 000
	Övriga arvoden	-15 000	-7 500
	Sociala avgifter	-13 199	-13 141
	Utbildning	0	-700
		-51 199	**-68 341**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-2 349 270	-2 375 550
	Installationer och inventarier	-20 750	-20 750
		-2 370 020	**-2 396 300**
Not 7	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Bankkostnader	-585	-1 245
		-585	**-1 245**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	272 232 157	272 232 157
Ingående anskaffningsvärde mark	53 407 599	53 407 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**325 639 756**	**325 639 756**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-14 713 664	-12 338 114
Årets avskrivningar byggnader	-2 349 270	-2 375 550
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-17 062 934**	**-14 713 664**
Utgående redovisat värde	**308 576 822**	**310 926 092**
Redovisade värden byggnader	255 169 223	257 518 493
Redovisade värden mark	53 407 599	53 407 599

Fastighetsbeteckning: Lågan 23

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	155 000 000	29 000 000	184 000 000	203 000 000
Lokaler		5 400 000	0	5 400 000	5 200 000
		160 400 000	**29 000 000**	**189 400 000**	**208 200 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	104 176 000	104 176 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**104 176 000**	**104 176 000**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	103 750	103 750
Utgående anskaffningsvärden	103 750	103 750
Ingående avskrivningar	-62 250	-41 500
Årets avskrivningar	-20 750	-20 750
Utgående avskrivningar	-83 000	-62 250
Utgående redovisat värde	**20 750**	**41 500**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	111	46 301
Övriga kortfristiga fordringar	50 000	50 000
	50 111	**96 301**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	51 710	53 222
Förutbetald kabel-TV och bredband	85 526	84 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 929	129 117
	382 165	**267 082**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,65%	2028-04-25	24 741 600	325 600
Swedbank Hypotek AB		2,28%	2026-05-28	24 660 200	325 600
Swedbank Hypotek AB		2,62%	2026-04-24	22 240 500	290 000
Swedbank Hypotek AB		4,14%	2026-05-25	22 168 000	290 000
				93 810 300	**1 231 200**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**24 416 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	325 600
Lån som ska konverteras inom ett år	69 068 700
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**69 394 300**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 924 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	87 654 300
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

	2025-12-31	2024-12-31
Årets beräknade skatteskuld	9 000	0
	9 000	**0**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder	18 516	0
	18 516	**0**

		2025-12-31	2024-12-31
Not 15	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna löner och arvoden	80 000	95 000
	Upplupna sociala avgifter	16 652	15 121
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	137 342	100 391
	Upplupna räntekostnader	172 793	144 077
	Upplupen revision	22 000	18 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	567 646	558 575
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 638	0
		1 012 071	**931 664**

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutatats av styrelsen den 2026-04-30
och har undertecknats den dag som framgår nedan av våra elektroniska underskrifter.

Anita Wäster	Dan Karlsson	Emil Svensson
Gunnar Petersson	Lena Jonsson	Magnus Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Micael Brunosson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norrtullsgatan Lågan, org.nr 769630-1170.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrtullsgatan Lågan för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mina yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

2025-12-31

Dokument-ID 092221155575775157 23 Signerat MB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrtullsgatan Lågan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Micael Brunosson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557577515723 Signerat MB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Norrtullsgatan Lågan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Håkansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:48:55

Lena Jonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:57:16

Gunnar Petersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 20:47:02

Dan Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 11:33:19

Emil Svensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:04:46

Anita Wäster
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:22:04

Micael Brunosson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:26:14

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Norrtullsgatan Lågan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Micael Brunosson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:24:21

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.