



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Norrängen i Huskvarna

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna med säte i Jönköping org.nr. 726000-3509 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Jönköping kommun. På fastigheten finns 12 st bostadshus med 58 uppgångar med adresserna: Strandvägen 14, 16,18 och Hagstensgatan 1-6, 8, 10 och 12.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kroatorpet 2	1950-07-10	1951 och 1952
Vetekornet 2	1950-07-10	1951 och 1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
214	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 176
5	lokaler (hyresrätt)	86
57	garageplatser	675
81	p-platser	0
Totalt 357 objekt		15 937

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 65 st 2 rok, 75 st 3 rok, 46 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pierre Koch	Ordförande	2023-06-13
Roland Alm	Ledamot	2016-06-02
Torgny Krig	Ledamot, vice ordförande	2016-06-02
Magnus Gustafsson	Ledamot, utsedd av HSB	2023-06-13
Daniel Svensson Kiggundu	Ledamot	2025-06-04
Therese Jonsson	Ledamot, sekreterare	2020-06-02
Christian Alriksson	Ledamot	2022-06-20
Johan Falk	Suppleant	2025-06-04
Evelina Skårhammar	Suppleant	2024-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Alm, Therese Jonsson och Christian Alriksson, samt suppleanterna Johan Falk och Evelina Skårhammar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pierre Koch, Roland Alm, Torgny Krig och Christian Alriksson.

Styrelsen har gemensamt varit vicevärdar.

Revisor har varit Mats Jangefors vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jennifer Ravstam (sammankallande) och Karin Lindh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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.

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

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom..

Årets underhåll

- Rivning av skorsten gamla panncentralen Hagstensgatan 3.
- Byte av stamventiler Hagstensgatan 1.
- Projektering av digitalt informations- och bokningssystem.
- Projektering gällande åtgärder skyddsrum.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Balkongreovering.
2012-2016	Nya markanläggningar samt konvertering till led-belysning i trapphus och övriga allmänna lokaler.
2016	Nya tvättstugor. (4st)
2018	Nya decentraliserade fjärrvärmecentraler.
2019	Nya brandklassade dörrar på vindar och i källare. Upprättande av soprum in flerfamiljshusen.
2020-2022	Byte av tak samtliga radhuslägenheter.
2021-2022	Trapphusmålning i flerfamiljshusen.
2022	Färdigställande av av sophantering fastighetsnära insamling. (FNI)
2023	Översyn dränering och taktegel flerfamiljshusen.
2023	Byte till led-belysning utomhus.
2024	Installation av laddpunkter.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Införande av digitalt informations- och bokningssystem.
2026-2028	Laddning av el-bilar som innefattar möjlighet att ladda el-bilar i garagen
2027	Utredning gällande värmesystem avseende funktion på stamventiler, värmeledningar och radiatorer med termostater
2030	Byte av tak på flerfamiljshusen. Genomförs under 3 år från år 2030.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 280 och under året har det tillkommit 18 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	197	197	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 819	1 886	1 949	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 910	1 980	2 046	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	236	215	196	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	704	687	654	595	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	723	698	673	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 523	11 117	10 723	9 770	9 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	30	862	901	-253	936
Soliditet, %	29	28	26	0	0

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	209 590	0	0	209 590
Upplåtelseavgifter, kr	74 625	0	0	74 625
Underhållsfond, kr	9 825 429	0	131 884	9 957 313
S:a bundet eget kapital, kr	10 109 644	0	131 884	10 241 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 810 896	862 217	-131 884	2 541 229
Årets resultat, kr	862 217	-862 217	30 404	30 404
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 673 113	0	-101 480	2 571 633
S:a eget kapital, kr	12 782 757	0	30 404	12 813 161

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr (varav 200 000 kr i samband med årsstämman 2025) samt ianspråktagande skett med 1 168 116 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	2 473 113
Årets resultat, kr	30 404
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 168 116
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 571 633

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 571 633
------------------------------------	------------------

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	11 523 216	11 117 451
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 523 216	11 117 451
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 652 571	-6 153 493
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 168 116	-615 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 854	-509 695
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-537 882	-518 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 658 985	-1 654 821
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 570 408	-9 452 124
RÖRELSERESULTAT		952 808	1 665 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		49 159	110 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 563	-914 086
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-922 405	-803 110
ÅRETS RESULTAT		30 404	862 217

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		30 404	862 217
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 100 000	-800 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 168 116	615 612
Överföring till balanserat resultat		98 520	477 829

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 772 543	38 427 364
Inventarier och installationer	Not 9	41 400	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	45 564
Summa materiella anläggningstillgångar		36 813 943	38 472 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 814 443	38 473 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 890	5 541
Avräkningskonto HSB		3 980 518	3 454 008
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	107 716	114 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	980 844	967 369
Summa kortfristiga fordringar		5 088 968	4 541 210
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	771 082	1 220 172
Summa kassa och bank		771 082	1 220 172
Summa omsättningstillgångar		7 360 050	6 761 382
SUMMA TILLGÅNGAR		44 174 493	45 234 810

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	209 590	209 590	
Upplåtelseavgifter	74 625	74 625	
Fond för yttre underhåll	9 957 313	9 825 429	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>10 241 528</u>	<u>10 109 644</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 541 229	1 810 896	
Årets resultat	30 404	862 217	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 571 633</u>	<u>2 673 113</u>	
Summa eget kapital	<u>12 813 161</u>	<u>12 782 757</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>21 587 000</u>	<u>16 256 341</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 587 000</u>	<u>16 256 341</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 400 341	13 795 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	168 725	175 734
Leverantörsskulder		772 931	828 483
Aktuell skatteskuld	Not 18	39 820	19 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 336	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 390 179	1 376 711
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 774 332</u>	<u>16 195 712</u>
Summa skulder		<u>31 361 332</u>	<u>32 452 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>44 174 493</u>	<u>45 234 810</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	952 808	1 665 327
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 658 985	1 654 821
Övriga poster	0	0
	<u>2 611 793</u>	<u>3 320 148</u>
Erhållen ränta	49 102	110 976
Erlagd ränta	-973 583	-914 086
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	57	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 687 369</u>	<u>2 517 038</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 247	-131 497
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-24 701	-379 100
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 641 421</u>	<u>2 006 441</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-45 564
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-45 564</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 064 000	-1 005 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 064 000</u>	<u>-1 005 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>577 421</u>	<u>955 878</u>
Likvida medel vid årets början	5 674 179	4 718 302
Likvida medel vid årets slut	<u>6 251 600</u>	<u>5 674 179</u>
	<u>577 421</u>	<u>955 877</u>

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:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på inventarier, laddstolpar:	10 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 688 880	10 427 764
Årsavgift el	230	0
Hysesintäkt lokaler	105 543	76 940
Hysesintäkt garage och bilplatser	490 790	403 795
Hysesintäkt övrigt	67 021	96 003
Hysesrabatter	0	-800
Konsumtionsavgift el	6 177	790
Övriga intäkter i verksamheten	36 918	34 620
Intäkt andrahandsupplåtelse	39 751	7 415
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	44 597	43 174
Övriga fakturerade kostnader	500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	42 809	27 750
	11 523 216	11 117 451
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-327 716	-284 981
El	-418 989	-376 725
Uppvärmning	-2 492 383	-2 168 845
Vatten	-846 463	-884 824
Renhållning	-320 607	-304 261
Bevakningskostnader	-2 984	-2 984
TV, bredband, iptelefoni	-77 588	-77 532
Förvaltningskostnader	-1 317 098	-1 267 619
Försäkringar	-388 306	-357 764
Fastighetsskatt	-381 986	-361 870
Övriga driftskostnader	-78 452	-66 089
	-6 652 571	-6 153 493
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll, rivning av skorsten, OVK-åtgärder, stamventiler m m	-1 168 116	-615 612
	-1 168 116	-615 612
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 000	-22 875
Övriga förvaltningskostnader	-333 738	-318 372
Kontorsutrustning och -material	0	-3 261
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 430	-25 841
Förbrukningsinventarier	-12 446	-5 145
Medlemsavgifter HSB	-91 921	-69 700
Arrende, hyra, leasing	-65 319	-64 501
	-552 854	-509 695
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal.		
Arvode till styrelsen	-414 000	-408 200
Övriga arvoden (inkl valberedning)	-8 700	-8 700
Revisionsarvode	-13 500	-13 500
Sociala avgifter	-101 682	-88 103
	-537 882	-518 503
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 289 821	-1 289 821
Markanläggningar	-365 000	-365 000
Installationer och inventarier	-4 164	0
	-1 658 985	-1 654 821

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 070 954	64 070 954
Ingående anskaffningsvärde mark	210 371	210 371
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 240 000	7 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 521 325	71 521 325

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-28 918 961	-27 629 140
Årets avskrivningar byggnader	-1 289 821	-1 289 821
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 175 000	-3 810 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-365 000	-365 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 748 782	-33 093 961

Utgående redovisat värde

36 772 543 38 427 364

Redovisade värden byggnader

33 862 172 35 151 993

Redovisade värden mark

210 371 210 371

Redovisade värden markanläggningar

2 700 000 3 065 000

Fastighetsbeteckning: Jönköping Kroatorpet 2 och Vetekornet 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	170 000 000	68 000 000	238 000 000	200 000 000
Lokaler	1952	1 252 000	53 000	1 305 000	1 305 000
		171 252 000	68 053 000	239 305 000	201 305 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 915 400	34 915 400
<i>varav i eget förvar</i>	0	0
Summa ställda säkerheter	34 915 400	34 915 400

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	119 087	119 087
Årets investeringar, laddstolpar	45 564	0
Utgående anskaffningsvärden	164 651	119 087

Ingående avskrivningar

-119 087 -119 087

Årets avskrivningar

-4 164 0

Utgående avskrivningar

-123 251 -119 087

Utgående redovisat värde

41 400 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	45 564	0			
Årets Investering, laddstolpar år 2024	0	45 564			
Aktivering av inventarier, laddstolpar år 2025	-45 564	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	45 564			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	107 716	106 335			
Momsfordran	0	7 958			
	107 716	114 293			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	980 844	967 369			
	980 844	967 369			
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Fastränteplacering SBAB	2,25%	2026-01-08	1 500 000	1 000 000	
			1 500 000	1 000 000	
Not 15 BANK					
Bankkonton			771 082	1 220 172	
			771 082	1 220 172	
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,81%	2026-12-30	6 556 341	220 000
Stadshypotek		2,99%	2028-12-30	9 696 000	404 000
Stadshypotek		3,03%	2029-12-01	6 395 000	220 000
Stadshypotek		2,74%	2027-12-30	6 340 000	220 000
				28 987 341	1 064 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 587 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					844 000
Lån som ska konverteras inom ett år					6 556 341
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					7 400 341
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 256 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					23 667 341
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde			175 734	178 797	
Uttag			-7 009	-3 063	
			168 725	175 734	

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	39 820	19 704
	39 820	19 704
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	2 236	0
Personalens källskatt	75	60
Arbetsgivaravgifter	25	20
	2 336	80
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	15 609	17 629
Förutbetalda årsavgifter och hyror	957 340	871 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 230	487 493
	1 390 179	1 376 711

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-23 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Huskvarna

Pierre Koch

Daniel Svensson Kiggundu

Torgny Krig

Magnus Gustafsson

Christian Alriksson

Roland Alm

Therese Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Jangefors
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna, org.nr. 726000-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Huskvarna

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Jangefors
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pierre Koch

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:31:13



Roland Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:55:27



Göran Bertil Torgny Krig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:09:13



Magnus Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:37:10



Daniel Svensson Kiggundu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:51:00



Therese Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:41:08



Christian Alriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:57:54



Mats Jangefors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:24:33



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:54:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Jangefors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:22:43



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:53:54



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.