

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norra Missionen i
Tranås 1
Org nr: 769635-2561

2024-01-01 – 2024-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Missionen i
Tranås 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Tranås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-07. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2020-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18.

Föreningen äger 100% i garagebolaget NM i Tranås Fastigheter AB, 559160-3518.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 907 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 251 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på höga avskrivningar och räntor. Energibesparande åtgärder kommer fortsatt ge lägre driftkostnader. Ett positivt kassaflöde finns från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten samtidigt som amortering skett. Avgifterna har höjts med anledning av ökade kostnader.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norra Missionen 1 i Tranås Kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheten finns 1 byggnad med 66 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2020 och inflyttning skedde maj-juni 2020. Fastighetens adress är Nygatan 9-11 och Östra Järnvägsgatan 2-4.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	18	34	9	1	66

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-platser
39	3

Total tomtarea 2 367 m²

Total bostadsarea 5 272 m²

Garagelokaler 600 m²



Årets taxeringsvärde	91 736 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 736 000 kr

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Göta Service	Fastighetsservice
Optimera Svenska AB	Serviceavtal dörrautomatik
Hörmann Svenska AB	Serviceavtal portar
Schindler Hiss	Jourabonnemang hiss
Dekra AB	Hissbesiktning
Tranås Energi	Fjärrvärme och elnät
Bixia	Elhandel
Tele2	Bredband/telefoni
Tranås Energi	Vatten, renhållning

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2024 och visar på ett underhållsbehov på 6 532 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 217 tkr men med hänsyn till fondens saldo är den rekommenderade avsättningen 192 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 192 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen; energieffektivisering belysning	2022
Installationer; filterbyten ventilationsaggregat	2022
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2023
Genomgång samtliga lägenheters radiatorer	2023



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Hjelm	Ordförande	2025
Carl-Johan Rösiö	Vice ordförande	2025
Carina Hjelm	Sekreterare	2025
Helena Gustafsson	Ledamot	2025
Per-Åke Bäck	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Selim Huskic	Suppleant	2025
Susanne Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars Hultman	2025	
Selim Huskic	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 5% höjning från 1 januari 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 635 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 814	3 808	3 642	3 455
Rörelsens intäkter	3 834	3 840	3 643	3 482
Resultat efter finansiella poster*	-1 656	-1 271	-588	-720
Årets resultat	-1 656	-1 271	-588	-720
Resultat exkl avskrivningar	1 907	646	1 263	1 293
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 715	433	1 053	1 083
Balansomslutning	166 685	168 687	170 682	172 088
Årets kassaflöde	-102	269	-983	1 218
Soliditet %*	66	66	66	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	689	687	658	629
Driftkostnader kr/kvm	229	232	233	217
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	229	225	228	217
Energikostnad kr/kvm*	122	115	119	101
Underhållsfond kr/kvm	163	131	101	72
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	36	36	36
Sparande kr/kvm*	43	117	221	220
Ränta kr/kvm	342	273	131	114
Skuldsättning kr/kvm*	9 707	9 775	9 887	10 000
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 812	10 887	11 013	11 138
Räntekänslighet %*	15,7	15,8	16,7	17,7
Värmeförbrukning, kWh	312 280	343 930	332 110	371 620
Vattenförbrukning, m ³	3 956	3 913	4 020	4 160
El, kWh fastighet	53 390	57 023	58 804	59 412
El, kWh lägenheterna	125 330	119 499	40 491**	
Producerad solenergi, kWh	55 768	56 962	6 561***	

* obligatoriska nyckeltal

** Elförbrukning lägenheter från okt 2022

*** Solcellsproduktion sept-dec 2022.

Beräkningsgrund nyckeltal:

Bostadsarea 5 272 kvm

Garage 600 kvm



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	113 250 000	0	0	767 632	-2 171 386	-1 270 993
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 270 993	1 270 993
Reservering underhållsfond				192 000	-192 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-1 656 048
Vid årets slut	113 250 000	0	0	959 632	-3 634 379	-1 656 048

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 442 379
Årets resultat	-1 656 048
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-192 000
Summa	-5 290 427

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 290 427**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 814 019	3 807 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 160	32 460
Summa		3 834 179	3 840 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 347 236	-1 364 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 807	-155 954
Personalkostnader	Not 6	-115 523	-109 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 907 438	-1 916 737
Summa rörelsekostnader		-3 545 005	-3 545 827
Rörelseresultat		289 174	294 306
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 362	2 059
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	58 226	33 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 006 811	-1 600 581
Summa finansiella poster		-1 945 223	-1 565 298
Resultat efter finansiella poster		-1 656 048	-1 270 993
Årets resultat		-1 656 048	-1 270 993



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	163 353 580	165 199 223
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	834 645	896 441
Summa materiella anläggningstillgångar		164 188 225	166 095 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	109 035	109 035
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 035	109 035
Summa anläggningstillgångar		164 297 260	166 204 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	538
Övriga fordringar	Not 14	10 516	11 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	237 023	227 704
Summa kortfristiga fordringar		247 539	240 056
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 140 634	2 242 362
Summa kassa och bank		2 140 634	2 242 362
Summa omsättningstillgångar		2 388 174	2 482 418
Summa tillgångar		166 685 434	168 687 116



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 250 000	113 250 000
Fond för yttre underhåll		959 632	767 632
Summa bundet eget kapital		114 209 632	114 017 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 634 379	-2 171 386
Årets resultat		-1 656 048	-1 270 993
Summa fritt eget kapital		-5 290 427	-3 442 379
Summa eget kapital		108 919 205	110 575 253
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 603 125	0
Summa långfristiga skulder		37 603 125	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 396 875	57 396 875
Leverantörsskulder	Not 18	162 680	101 198
Skatteskulder	Not 19	13 360	23 145
Övriga skulder		52 147	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	538 042	590 645
Summa kortfristiga skulder		20 163 104	58 111 863
Summa eget kapital och skulder		166 685 434	168 687 116



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	289 174	294 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 907 438	1 916 737
Utdelningar	3 362	2 059
	2 199 975	2 213 101
Erhållen ränta	58 226	33 224
Erlagd ränta	-2 006 811	-1 600 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 389	645 744
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 483	247 081
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	51 241	-61 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 147	830 908
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-590 146
Investeringar i pågående byggnation		689 771
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	99 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-396 875	-661 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 875	-661 961
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-101 728	268 573
Likvida medel vid årets början	2 242 362	1 973 789
Likvida medel vid årets slut	2 140 634	2 242 362
Kassa och Bank BR	2 140 634	2 242 362



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Antal år
Stomme	120
Fasad	50
Tak	50
Stammar	25
El	25
Fönster	50
Värme	25
Installationer; IMD el och laddboxar	5-10
Installationer; solceller	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 345 600	3 345 600
Hyror, garage	160 800	158 320
Elavgifter	160 224	149 133
Kabel-tv-avgifter	128 304	128 304
Övriga lokalintäkter (uthyrningar)	0	14 100
Övriga ersättningar	16 018	4 989
Övriga sidointäkter	3 072	7 221
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	5
Summa nettoomsättning	3 814 019	3 807 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	31 740
Övriga rörelseintäkter	20 160	720
Summa övriga rörelseintäkter	20 160	32 460

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-40 983
Reparationer	-57 874	-29 767
Självrisk	0	-15 216
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-3 805	-9 424
Försäkringspremier	-58 955	-53 138
Kabel- och digital-TV	-146 363	-155 333
Serviceavtal	-63 051	-50 670
Obligatoriska besiktningar	-4 940	-5 260
Snö- och halkbekämpning	-17 192	-9 640
Drift och förbrukning, övrigt	-7 472	-49 873
Förbrukningsinventarier	-3 463	-18 332
Vatten	-162 992	-113 984
Fastighetsel	-231 251	-244 463
Uppvärmning	-322 447	-317 765
Sophantering och återvinning	-40 148	-41 118
Förvaltningsarvode drift/fastighetsskötsel HSB	-227 282	-209 158
Summa driftskostnader	-1 347 236	-1 364 123



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi/administration Riksbyggen	-89 905	-86 723
IT-kostnader	-6 752	-6 186
Arvode, yrkesrevisorer	-24 488	-22 175
Övriga förvaltningskostnader	-32 701	-30 838
Kreditupplysningar	-5 707	-513
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 048	-4 463
Kontorsmateriel	-2 041	0
Driftabonnemang	0	-1 788
Bankkostnader	-4 165	-3 270
Summa övriga externa kostnader	-174 807	-155 954

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-90 534	-82 950
Sociala kostnader	-24 989	-26 063
Summa personalkostnader	-115 523	-109 013

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 845 643	-1 845 643
Avskrivning Installationer	-61 796	-71 094
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 907 438	-1 916 737

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	3 362	2 059
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 362	2 059

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 090	32 905
Övriga ränteintäkter	136	319
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 226	33 224



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 006 811	-1 600 220
Övriga räntekostnader	0	-361
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 006 811	-1 600 581

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	143 816 304	143 816 304
Mark	28 132 856	28 132 856
	171 949 160	171 949 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	171 949 160	171 949 160

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 749 937	-4 904 295
	-6 749 937	-4 904 295

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 845 643	-1 845 643
	-1 845 643	-1 845 643

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 595 580	-6 749 937
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	163 353 580	165 199 223
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	135 220 724	137 066 367
Mark	28 132 856	28 132 856

Taxeringsvärden

Bostäder	90 400 000	90 400 000
Lokaler	1 336 000	1 336 000

Totalt taxeringsvärde

	91 736 000	91 736 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>81 336 000</i>	<i>81 336 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>
--	-------------------	-------------------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	972 046	381 900
	972 046	381 900
Årets anskaffningar		
Installationer	0	689 771
Bidrag	0	-99 625
	0	590 146
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	972 046	972 046
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-75 605	-4 511
	-75 605	-4 511
Årets avskrivningar		
Installationer	-61 796	-71 094
	-61 796	-71 094
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-137 401	-75 605
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-137 401	-75 605
Restvärde enligt plan vid årets slut	834 645	896 441
Varav		
Installationer	834 645	896 441

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
500 Andelar i koncernföretag NM i Tranås Fastigheter AB	109 035	109 035
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	109 035	109 035

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 943	2 140
Momsfordringar	6 573	9 674
Summa övriga fordringar	10 516	11 814



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elintäkter	42 089	50 258
Förutbetalda försäkringspremier	61 655	58 995
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 916	80 980
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 625	37 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 739	13
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 023	227 704

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 740 995	1 882 905
Transaktionskonto	399 639	359 457
Summa kassa och bank	2 140 634	2 242 362

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	57 000 000	57 396 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-396 875	-58 908
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 000 000	-57 337 967
Långfristig skuld vid årets slut	37 603 125	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2024-09-20	19 000 000,00	-19 000 000,00	0,00	0,00
SEB		2024-09-28	19 396 875,00	-19 000 000,00	396 875,00	0,00
SEB	3,03%	2025-06-28	0,00	19 000 000,00	0,00	19 000 000,00
SEB	3,79%	2026-03-28	19 000 000,00	0,00	0,00	19 000 000,00
SEB	2,60%	2027-09-28	0,00	19 000 000,00	0,00	19 000 000,00
Summa			57 396 875,00	0,00	396 875,00	57 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 396 875 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs lån om 19 000 000 kr exklusive nästa års amortering som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	162 680	101 198
Summa leverantörsskulder	162 680	101 198

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	9 785
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	13 360	13 360
Summa skatteskulder	13 360	23 145

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 478	10 823
Upplupna elkostnader	33 525	57 837
Upplupna värmekostnader	41 027	41 752
Upplupna kostnader för renhållning	4 303	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 500
Förutbetalad garageförvaltning (10 år)	144 050	169 850
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 658	287 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	538 042	590 645

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	58 809 160	58 809 160

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Det datum som anges av digital signering

Gustaf Hjelm
Ordförande

Carina Hjelm

Carl-Johan Rösiö
Vice ordförande

Per-Åke Bäck

Helena Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *det datum som anges av digital signering*

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544218721

Dokument

Årsredovisning 2024 Norra Missionen
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-14 13:57:41 CEST (+0200) av Elenor
Marthinson (EM)
Färdigställt 2025-04-16 18:11:20 CEST (+0200)

Initierare

Elenor Marthinson (EM)
Riksbyggen
elenor.marthinson@riksbyggen.se

Signerare

Gustaf Hjelm (GH)
ordforande@brfnm.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gustaf Ernst Gösta Hjelm"
Signerade 2025-04-14 14:40:10 CEST (+0200)

Carl-Johan Rösiö (CR)
ekonomiansvarig@brfnm.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Johan Rösiö"
Signerade 2025-04-14 22:31:51 CEST (+0200)

Carina Hjelm (CH)
cinna77@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Vicktoria Hjelm"
Signerade 2025-04-15 16:28:26 CEST (+0200)

Per-Åke Bäck (PB)
pelleback19@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-
Åke Gustav Bäck"
Signerade 2025-04-15 16:51:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544218721

Helena Gustafsson (HG)

helenagustavsson80@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Gustafsson"

Signerade 2025-04-14 14:05:03 CEST (+0200)

Agnes Wiberg (AW)

agnes.wiberg@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNES WIBERG"

Signerade 2025-04-16 18:11:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Missionen i Tranås 1, org. nr 769635-2561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Missionen i Tranås 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Missionen i Tranås 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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 vi 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 vår 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.

Jönköping den 16 april 2025

KPMG AB

Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AGNES WIBERG

Undertecknare

Serienummer: a5147d325c1397[...]a4ed86891508c

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-16 16:09:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Bostadsrättsföreningen Norra Missionen

*Årsredovisningen är upprättad
av styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Norra
Missionen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

