



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Norrängen i Huskvarna

MEDLEM 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 (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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      | Balkongrenovering.                                                                                |
| 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 överlåtits.

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>10 109 644</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>131 884</b>            | <b>10 241 528</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 810 896                  | 862 217                                                                | -131 884                  | 2 541 229                  |
| Årets resultat, kr                    | 862 217                    | -862 217                                                               | 30 404                    | 30 404                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 673 113</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-101 480</b>           | <b>2 571 633</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>12 782 757</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>30 404</b>             | <b>12 813 161</b>          |

\* 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        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 571 633</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>2 571 633</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2025-01-01<br>2025-12-31     | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                              |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 11 523 216                   | 11 117 451                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>11 523 216</strong>  | <strong>11 117 451</strong> |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                              |                             |
| 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                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-10 570 408</strong> | <strong>-9 452 124</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>952 808</strong>     | <strong>1 665 327</strong>  |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                              |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 49 159                       | 110 976                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -971 563                     | -914 086                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-922 405</strong>    | <strong>-803 110</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>30 404</strong>      | <strong>862 217</strong>    |

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                  |
| <strong>Överföring till balanserat resultat</strong> | <strong>98 520</strong> | <strong>477 829</strong> |



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>             |        | 10 241 528        | 10 109 644        |
| <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>              |        | 2 571 633         | 2 673 113         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>12 813 161</b> | <b>12 782 757</b> |
| Skulder                                      |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 21 587 000        | 16 256 341        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 21 587 000        | 16 256 341        |
| <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>            |        | 9 774 332         | 16 195 712        |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>31 361 332</b> | <b>32 452 053</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>44 174 493</b> | <b>45 234 810</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| 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                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <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                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>1 641 421</u>         | <u>2 006 441</u>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | 0                        | -45 564                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                              | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>0</u>                 | <u>-45 564</u>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -1 064 000               | -1 005 000               |
| Inbetalda insatser                                                                | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>-1 064 000</u>        | <u>-1 005 000</u>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>577 421</b>           | <b>955 878</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 5 674 179                | 4 718 302                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>6 251 600</u>         | <u>5 674 179</u>         |
|                                                                                   | <b>577 421</b>           | <b>955 877</b>           |

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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>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            |
|                                          | <b>11 523 216</b> | <b>11 117 451</b> |

**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           |
|                          | <b>-6 652 571</b> | <b>-6 153 493</b> |

**Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

|                                                                |                   |                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Underhåll, rivning av skorsten, OVK-åtgärder, stamventiler m m | -1 168 116        | -615 612        |
|                                                                | <b>-1 168 116</b> | <b>-615 612</b> |

**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         |
|                                               | <b>-552 854</b> | <b>-509 695</b> |

**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         |
|                                    | <b>-537 882</b> | <b>-518 503</b> |

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                      | -1 289 821        | -1 289 821        |
| Markanläggningar               | -365 000          | -365 000          |
| Installationer och inventarier | -4 164            | 0                 |
|                                | <b>-1 658 985</b> | <b>-1 654 821</b> |

2025-12-31

2024-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2071

**Accumulerade 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****Accumulerade 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

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 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          |
|                       |                | <b>171 252 000</b> | <b>68 053 000</b> | <b>239 305 000</b> | <b>201 305 000</b> |

**Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

34 915 400

34 915 400

*varav i eget förvar*

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         | <u>0</u> | <u>45 564</u> |

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <u>500</u> | <u>500</u> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|             |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 107 716        | 106 335        |
| Momsfordran | 0              | 7 958          |
|             | <u>107 716</u> | <u>114 293</u> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 980 844        | 967 369        |
|                                                     | <u>980 844</u> | <u>967 369</u> |

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                         | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|-------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Fastränteplacering SBAB | 2,25%     | 2026-01-08 | 1 500 000        | 1 000 000        |
|                         |           |            | <u>1 500 000</u> | <u>1 000 000</u> |

**Not 15 BANK**

|            |                |                  |
|------------|----------------|------------------|
| Bankkonton | 771 082        | 1 220 172        |
|            | <u>771 082</u> | <u>1 220 172</u> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntecändring | 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              |
|              |               |           |            | <u>28 987 341</u> | <u>1 064 000</u>     |

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         |
|                | <u>168 725</u> | <u>175 734</u> |

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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





## 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.