



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norra Trängen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norra Trängen med säte i Skövde org.nr. 716410-4874 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kompaniet 1	1992-05-06	1991-1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 529
87	garageplatser	1 157
Totalt 171 objekt		8 686

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 29 st 3 rok, 8 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Persson	Ordförande
Harry Svensson	Ledamot
Peter Tagesson	Ledamot
Torbjörn Friberg	Ledamot
Sara Bäckström	Ledamot
Annika Edvinsson	Suppleant
Torbjörn Karlsson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Persson, Harry Svensson, Torbjörn Karlsson och Annika Edvinsson.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Persson, Harry Svensson, Peter Tagesson och Sara Bäckström.

Revisorer har varit: Jonas Augustsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kaisa Andersson och Caroline Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 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.

Den nedskrivning av byggnaden som funnits i föreningens balansräkning saknar idag grund, då byggnaderna har ett större värde än vad bokföringen visar. Därför återförs nedskrivningen. Återföringen medför en negativ avskrivningskostnad för året, vilket ger ett extremt bra resultat för året. Genom att göra en extraavsättning till underhållsfonden kommer behovet av avsättning till underhållsfonden att minska vilket fungerar som en motpol till den ökade avskrivningskostnaden som föreningen får.

Detta är en ren bokföringsmässig justering som inte påverkar föreningens likviditet, dvs föreningen får varken mer eller mindre pengar till följd av detta.

Den väsentligaste förändringen under 2024 för förening Norra Trängen är att den från och med 2024-01-01 har valt HSB som förvaltare. Tidigare tillhörde föreningen Riksbyggen och hade då Riksbyggens förening Skövdehus nr: 21 som namn.

Under året har en ny digital underhållsplan tagits fram. Planen löper på femtio år. Planen uppdateras årligen.

Nytt övervaknings- och styr-system för både värme och ventilation har installerats under året.

Utrustning för individuell mätning och debitering av elektricitet (IMD-EI) har installerats under året. Skarp drift ska ske från och med 2025-02-01.

Övergång till IMD-EI beslutades på föreningens stämma 2024-04-25.

Föreningen har under året löst in ett rörligt lån som vid årets början var på 4 550 000 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1999	Tak över P-däck
2000	Inglasning av balkonger
2000	Ombyggnad av fastighetsel
2010	Ventilation höghusen

2012	Ventilation radhusen
2013	Ventilation radhusen
2014	Utemiljö
2014	Åtgärder i undercentral
2016	Radonåtgärder
2017	Målning garage
2017	Målning radhus
2018	Utemiljö
2018	Målning förråd vid radhus
2019	Målning trapphus i höghusen
2019	Byte belysning trapphus
2019	Undercentral
2019	Utemiljö
2019	Renovering golv och tak garage
2021	Installerat 18 st laddplatser
2021	Renovering av hissar
2021	Takarbeten
2023	Installation av solceller

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

2025	Anläggning av sopsortering
2026	Byte inpasseringssystem höghusen
2029	Rensning av ventilationskanaler
2030	Byte ytterbelysning
2032	Byte ventilationssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 varav 114 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117 varav 116 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	273	346	369	354
Skuldsättning, kr/kvm	3 160	4 343	4 628	4 748	4 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 646	4 343	4 628	4 748	4 867
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	175	201	176	159	155
Årsavgifter, kr/kvm	891	863	863	863	863
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	100	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	779	897	866	872	863
Nettoomsättning, tkr	6 754	6 496	6 495	6 495	6 495
Resultat efter finansiella poster, tkr	15 789	1 039	1 546	-886	1 068
Soliditet, %	56	38	35	32	33

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 002 985	0	0	8 002 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 781 083	0	697 655	8 478 738
S:a bundet eget kapital, kr	15 784 068	0	697 655	16 481 723
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 445 661	1 038 953	-697 655	3 786 959
Årets resultat, kr	1 038 953	-1 038 953	15 789 453	15 789 453
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 484 614	0	15 091 798	19 576 412
S:a eget kapital, kr	20 268 682	0	15 789 453	36 058 135

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 152 345 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	4 484 614
Årets resultat, kr	15 789 453
Reservation till underhållsfond, kr	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	152 345
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 576 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-15 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	4 576 412

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	15 789 453 kr
Avsättning till underhållsfond	-850 000 kr
Förslag till extra avsättning till underhållsfond	-15 000 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>152 345 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-15 697 655 kr
Resultat efter fondförändring	91 798 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 754 315	6 511 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 163	245 592
Summa Rörelseintäkter		6 763 478	6 756 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 730 234	-4 014 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 145	-70 488
Personalkostnader	Not 6	-98 342	-89 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	13 794 545	-957 484
Summa Rörelsekostnader		9 832 824	-5 131 956
Rörelseresultat		16 596 302	1 624 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	211 188	212 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 018 036	-798 730
Summa Finansiella poster		-806 849	-585 734
Resultat efter finansiella poster		15 789 453	1 038 953
Resultat före skatt		15 789 453	1 038 953
Årets resultat		15 789 453	1 038 953



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	59 848 919	45 264 446
Summa Materiella anläggningstillgångar		59 848 919	45 264 446

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	127 000	126 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		127 000	126 500

Summa Anläggningstillgångar		59 975 919	45 390 946
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 949	2 353
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 473 473	484 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 834	285 504
Summa Kortfristiga fordringar		1 632 256	772 481

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 900 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 900 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	53 398	7 729 880
Summa Kassa och bank		53 398	7 729 880

Summa Omsättningstillgångar		4 585 655	8 502 361
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		64 561 574	53 893 307
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 002 985	8 002 985
Fond för yttre underhåll	8 478 738	7 781 083
Summa Bundet eget kapital	16 481 723	15 784 068

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 786 959	3 445 661
Årets resultat	15 789 453	1 038 953
Summa Fritt eget kapital	19 576 413	4 484 614

Summa Eget kapital	36 058 135	20 268 682
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 750 000	13 000 000
Summa Långfristiga skulder		26 750 000	13 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		700 000	19 700 000
Leverantörsskulder		149 189	122 762
Skatteskulder		28 780	20 411
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	59 601	37 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	815 868	743 670
Summa Kortfristiga skulder		1 753 438	20 624 625

Summa Skulder		28 503 438	33 624 625
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		64 561 573	53 893 307
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 596 302	1 624 687
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-13 794 545	957 484
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-13 794 545	957 484
Erhållen ränta	211 188	206 069
Erlagd ränta	-1 117 627	-798 730
Övriga poster	0	40 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 895 318	2 029 912
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	143 575	168 955
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	228 403	-140 748
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	371 978	28 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 267 296	2 058 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-789 928	-1 667 709
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-790 428	-1 667 709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 250 000	-2 146 201
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 250 000	-2 146 201
Årets kassaflöde	-3 773 132	-1 755 791
Likvida medel vid årets början	8 106 035	9 861 826
Likvida medel vid årets slut	4 332 904	8 106 035



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på tak över p-däck:	34 år.
Avskrivningstid på laddstolpar:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inspråktagande 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	11 119 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 216 455	6 006 048
	Årsavgifter bostad värme	489 588	489 588
	El laddstolpar	27 696	0
	Övriga intäkter	20 576	15 415
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 754 315	6 511 051
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 754 315	6 511 051
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag	0	225 466
	Övriga intäkter	9 163	20 126
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 163	245 592
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-434 150	-47 193
	Snö och halk-bekämpning	-31 811	0
	Reparationer	-316 922	-272 176
	Planerat underhåll	-152 345	-284 686
	El	-732 532	-786 461
	Uppvärmning	-530 661	-491 146
	Vatten	-253 116	-235 083
	Sophämtning	-171 241	-139 139
	Fastighetsförsäkring	-109 892	-95 728
	Kabel-TV och bredband	-177 426	-305 593
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-370 935	-362 566
	Förvaltningsavtalskostnader	-395 005	-977 145
	Övriga driftkostnader	-54 198	-17 943
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 730 234	-4 014 859

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-13 246
	Administrationskostnader	-6 470	-13 810
	Extern revision	-17 431	-20 016
	Konsultkostnader	-2 181	0
	Medlemsavgifter	-98 288	-5 124
	Föreningsverksamhet	-4 872	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 903	-18 292
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 145	-70 488
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 200	-72 500
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Övriga arvoden	0	-1 800
	Sociala avgifter	-15 892	-14 825
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 342	-89 125
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	15 310 183	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 433 983	-875 828
	Avskrivning på markanläggning	-81 655	-81 655
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	13 794 545	-957 484
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	936	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	209 119	0
	Ränteintäkter SBAB	0	200 494
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 133	12 502
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	211 188	212 996

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 015 634	-798 727
	Övriga räntekostnader	-2 402	-3
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 018 036	-798 730
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 620 302	73 952 593
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 242 575	3 242 575
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 600 416	1 600 416
	Årets investeringar	789 928	1 667 709
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 253 221	80 463 293
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 001 106	-17 043 623
	Årets avskrivningar	-1 515 638	-957 484
	Återförda avskrivningar	-1 887 557	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 404 301	-18 001 107
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-17 197 740	-17 197 740
	Återförda nedskrivningar	17 197 740	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	-17 197 740
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 848 920	45 264 446
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 850 000	85 900 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 783 000	1 783 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 406 000	37 267 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 881 000	1 881 000
	<i>Summa</i>	131 920 000	126 831 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 573 000	77 573 000
	Varav i eget förvar	-29 723 000	-29 723 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 850 000	47 850 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	253 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Skaraborg	126 500	126 500
	Andel i HSB	500	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	127 000	126 500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 379 506	376 155
	Övriga fordringar	93 967	108 469
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 473 473	484 624
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	126 925	109 892
	Upplupna ränteintäkter	5 328	174 797
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 582	815
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	149 835	285 504
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 900 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 900 000	0
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	53 398	1 427 677
	Swedbank	0	1 302 203
	SBAB - placering	0	5 000 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	53 398	7 729 880

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,77%	2028-10-30	8 000 000	0
Stadshypotek	4,03%	2026-03-01	6 450 000	600 000
Stadshypotek	3,47%	2026-12-30	6 500 000	100 000
SBAB	3,89%	2027-05-19	6 500 000	0
			27 450 000	700 000

Långfristig del	26 750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	700 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 708	667
Skuld sociala avgifter och skatter	41 891	37 115
Övriga kortfristiga skulder	15 002	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	59 601	37 782

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	580 354	376 155
Upplupna räntekostnader	64 371	163 962
Övriga upplupna kostnader	171 143	203 553
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	815 868	743 670

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norra Trängen, org.nr. 716410-4874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norra Trängen för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Norra Trängen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Augustsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Norra Trängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 11:55:46



PETER TAGESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:34:55



SARA BÄCKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 07:44:38



TORBJÖRN FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:03:15



HARRY SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:21:22



JONAS AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:31:21



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:01:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Norra Trängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:29:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:02:14



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 föreningsstämmans 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.