



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 150 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 280 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 390 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 215 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 856 kr/kvm	

# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Engelholm i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
150 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
280 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 390 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
215 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
856 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Engelholm i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-6275 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 5	Norrköpings Kommun	10 år	2033-01-01	1983

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	440
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 941
32	garageplatser	286
52	p-platser	0
<b>Totalt 195 objekt</b>		<b>8 667</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1.5 rok, 23 st 2 rok, 22 st 3 rok, 11 st 3.5 rok och 26 st 4 rok.

Två lägenheter är ombyggda till förskola, Sprattelgubbens förskola. Avtalet med Sprattelgubbens förskola löper på ett år i taget med nio månaders uppsägningstid.

Föreningen arrenderar mark av Norrköpings kommun, som sedan hyrs ut till parkeringsplatser. Totalt finns 55 parkeringsplatser.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dennis Örnborg	Ordförande	2024-11-26
Dennis Oké	Ledamot	2023-11-30
Berit Karlsson	Ledamot	2023-11-30
Mats Littecke	Ledamot	2023-11-30
Mikael Hagman	Ledamot	2024-11-26
Kristina Edström	Ledamot	2024-11-26
Mia Colling	Ledamot HSB	2023-11-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dennis Oké, Berit Karlsson och Mats Littecke.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av: Dennis Örnborg, Dennis Oké, Berit Karlsson och Kristina Edström.

Revisorer har varit: Björn Karlsson med Tommy Gardebring som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Inga-Britt Jernqvist (sammankallande), Bo Samuelsson och Clarence Arnstedt, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Dennis Örnborg, Dennis Oké och Berit Karlsson fungerat.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 november 2024.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med 5%.

Föreningen har en aktuell 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 28 maj 2025.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 6% från och med 1 oktober 2025.

Renovering av pelare Stafettgatan 3.  
Renovering av mjukfogar och betonglagning av skärmar på höghusens balkonger.  
Nya torkskåp i våningstvättstugorna.  
Byte till ledbelysning i lokaler, undercentraler, bastu och förråd.  
OVK-besiktning av förskola och garage.  
Medlemmarna har genomfört höst- och vårstädning av gården.

Årtal	Åtgärd
2023/2024	Ny ventilation i garaget med återvinningsaggregat, ny kanaldragning och nya tilluftsgaller. Utbyte av yttre brädan på balkonglådor i höghusen. Skärmtak uppsatta över källaringångarna.
2022/2023	Relining av stammar. Byte av entrédörrar och uppdatering av passagesystem. Byte till led-armaturer i trapphus och våningsplan, expedition, föreningslokal och garage.
2021/2022	OVK-besiktning av lägenheter, garage och förskola. Byte till säkerhetsdörrar och installation av postboxar. Entrédörrar och förrådsdörrar i radhusen utbytta. Utvändiga takarmaturer på höghusens gavlar utbytta. Sopnedkassen igenstängda våren 2022. Uppfräschning av miljörummen sommaren 2022.
2020/2021	Byte av hissar. Installation av tre laddboxar med sex laddplatser för el-fordon. Nya utvändiga armaturer vid källarentréer och garageportar. Ny knäckstensmur anlagd mot gaveln Stafettgatan 5.
2019/2020	Installation av solcellsanläggning våren 2020. Rengöring av höghusens balkongfronter och muren utanför garaget. Anslutning till Telias kollektiva bredband, TV och IP-telefoni.
2018/2019	Byte av frånluftsfläktar i höghusen. Upprustning av gården och lekplatsen samt nya lekredskap på lekplatsen. Asfaltering av områdets gångvägar tillsammans med brf Högalund. OVK-besiktning av förskolans lokaler. Nya HSB-sköldar på fasader.
2017/2018	Stamspolning i fastigheten Stafettgatan 3 under hösten. Installation av ny utrustning i undercentraler/fläktrum. Energideklaration av höghus och radhus. OVK-besiktning av garaget. Uppdatering av fastighetens brandlarm.
2016/2017	Nya brandvarnare delades ut till samtliga lägenheter. Stamspolning i fastigheten Stafettgatan 1 under försommaren.
2015/2016	Utbyte av låssystemet i fastigheten.
2014/2015	Byte av takpapp på höghusen. Installation av vattenreningsutrustning för tappvatten och vattenburet värmesystem.

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

Reparation av betongbjälklag över garaget och renovering av gården.  
Lagning av betongsocklar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	150	139	78	214	245
Skuldsättning, kr/kvm	3 390	3 454	3 519	3 583	3 647
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 700	3 770	3 840	3 910	3 980
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	215	230	233	184	176
Årsavgifter, kr/kvm	856	817	791	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	85	89	91	93
Totala intäkter, kr/kvm	858	881	816	754	738
Nettoomsättning, tkr	7 383	7 042	6 817	6 410	6 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-426	-214	-1 114	468	387
Soliditet, %	34	34	34	36	35

Definitioner till nyckeltalen återfinns i not 1.

### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för löpande reparationer, ökade räntekostnader på föreningens lån samt stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 150 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 6%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 768 750	0	0	1 768 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 167 869	0	-336 198	7 831 671
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 936 619</b>	<b>0</b>	<b>-336 198</b>	<b>9 600 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 929 520	-213 784	336 198	7 051 934
Årets resultat, kr	-213 784	213 784	-426 061	-426 061
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 715 736</b>	<b>0</b>	<b>-89 863</b>	<b>6 625 873</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 652 355</b>	<b>0</b>	<b>-426 061</b>	<b>16 226 294</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 616 198 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	6 715 737
Årets resultat, kr	-426 061
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	616 198
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 625 874</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 625 874</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 382 845	7 057 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 925	574 182
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 439 771</b>	<b>7 631 886</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 761 058	-5 610 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 440	-236 745
Personalkostnader	Not 6	-264 331	-339 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 105 933	-1 095 131
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 245 762</b>	<b>-7 282 279</b>

## Rörelseresultat

**194 009**      **349 606**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145 005	183 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-765 075	-746 598
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-620 070</b>	<b>-563 390</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-426 061**      **-213 784**

## Resultat före skatt

**-426 061**      **-213 784**

## Årets resultat

**-426 061**      **-213 784**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	Not 8	40 418 684	40 703 140
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	65 281	76 635
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>40 483 965</b>	<b>40 779 775</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**40 484 465**      **40 780 275**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 523 136	7 073 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		493 605	506 798
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>7 016 801</b>	<b>7 580 150</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 016 801**      **7 580 150**

### Summa Tillgångar

**47 501 266**      **48 360 425**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 768 750	1 768 750
Fond för yttre underhåll	7 831 671	8 167 869
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>9 600 421</b>	<b>9 936 619</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 051 934	6 929 520
Årets resultat	-426 061	-213 784
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 625 873</b>	<b>6 715 737</b>

### Summa Eget kapital

**16 226 294**      **16 652 355**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 391 640	29 384 664
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 391 640</b>	<b>29 384 664</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 993 024	555 468
Leverantörsskulder		445 020	355 337
Skatteskulder		17 836	17 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 032 075	1 028 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	395 377	366 527
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>17 883 332</b>	<b>2 323 405</b>

### Summa Skulder

**31 274 972**      **31 708 069**

### Summa Eget kapital och skulder

**47 501 266**      **48 360 425**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 194 009 349 606

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 105 933 1 095 131

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 105 933 1 095 131**

Erhållen ränta 145 005 183 208

Erlagd ränta -792 345 -721 735

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**652 602 906 210**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 13 143 -88 830

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 149 641 -433 062

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**162 784 -521 892**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**815 386 384 318**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -810 123 0

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-810 123 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -555 468 -555 468

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-555 468 -555 468**

## Årets kassaflöde

**-550 205 -171 150**

Likvida medel vid årets början **7 068 470 7 239 620**

Likvida medel vid årets slut **6 518 264 7 068 470**

**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.

*Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.*

**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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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 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	44 375 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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 799 227	6 485 408
	Hyror lokaler	308 979	295 611
	Hyror garage och parkeringsplatser	247 350	246 700
	Hyror förbrukningsbaserad	14 408	13 670
	Övriga primära intäkter	16 031	21 164
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>7 385 995</b>	<b>7 062 553</b>
	Hysesbortfall	-3 150	-4 850
	<b>Summa</b>	<b>-3 150</b>	<b>-4 850</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>7 382 845</b>	<b>7 057 703</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	536 262
	Övriga sekundära intäkter	56 925	37 920
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>56 925</b>	<b>574 182</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-433 183	-416 161
	Snö och halk-bekämpning	-48 826	-77 954
	Reparationer	-833 020	-526 147
	Planerat underhåll	-616 198	-860 851
	Försäkringsskador	-1 500	-16 475
	EI	-712 274	-827 463
	Uppvärmning	-858 839	-877 770
	Vatten	-293 381	-284 216
	Sophämtning	-181 611	-158 400
	Fastighetsförsäkring	-124 192	-114 698
	Kabel-TV och bredband	-369 538	-369 454
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 915	-191 660
	Förvaltningsavtalskostnader	-236 768	-220 574
	Tomträttsavgäld	-783 000	-599 119
	Övriga driftkostnader	-71 815	-70 043
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 761 058</b>	<b>-5 610 986</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 598	-15 664
	Extern revision	-15 350	-14 300
	Konsultkostnader	-17 020	-134 582
	Medlemsavgifter	-47 835	-39 080
	Föreningsverksamhet	-711	0
	Övriga förvaltningskostnader	-20 927	-33 120
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-114 440</b>	<b>-236 745</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 848	-83 658
	Revisionsarvode	-4 704	-4 584
	Övriga arvoden	-120 100	-117 100
	Sociala avgifter	-41 929	-40 415
	Övriga personalkostnader	-11 749	-93 661
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-264 331</b>	<b>-339 417</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-765 075	-746 598
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-765 075</b>	<b>-746 598</b>
Not 8	Byggnad	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 472 414	57 472 414
	Årets investeringar (Betongpelare)	810 123	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>58 282 537</b>	<b>57 472 414</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 769 274	-15 685 496
	Årets avskrivningar	-1 094 579	-1 083 778
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 863 853</b>	<b>-16 769 274</b>
	<i>Byggnad</i>	<b>40 418 684</b>	<b>40 703 140</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 243 000	1 757 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	294 000	294 000
	<i>Summa</i>	<b>134 537 000</b>	<b>129 051 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 832 000	45 832 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>45 832 000</b>	<b>45 832 000</b>

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	131 972	131 972		
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>131 972</b>	<b>131 972</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-55 337	-43 984		
	Årets avskrivningar	-11 353	-11 353		
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-66 691</b>	<b>-55 337</b>		
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>65 281</b>	<b>76 635</b>		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB	500	500		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräknings-/placeringskonto HSB	6 518 264	7 068 470		
	Övriga fordringar	4 872	4 822		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>6 523 136</b>	<b>7 073 292</b>		
Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,72%	2025-12-01	3 857 874	43 716
	Stadshypotek AB	2,76%	2025-12-05	6 937 500	75 000
	Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	4 919 691	57 040
	Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	4 815 466	54 568
	Stadshypotek AB	1,09%	2026-12-01	6 148 047	69 664
	Stadshypotek AB	3,9%	2027-10-30	2 706 086	255 480
				<b>29 384 664</b>	<b>555 468</b>
	Långfristig del			13 391 640	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			382 184	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 610 840	
	Kortfristig del			15 993 024	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			555 468	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 221 872	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,53%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,72%	2025-12-01	3 857 874	43 716
	Stadshypotek AB	2,76%	2025-12-05	6 937 500	75 000
	Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	4 919 691	57 040
	Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	4 815 466	54 568
	Stadshypotek AB	1,09%	2026-12-01	6 148 047	69 664
	Stadshypotek AB	3,9%	2027-10-30	2 706 086	255 480
				<b>29 384 664</b>	<b>555 468</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			382 184	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 610 840	
	Kortfristig del			15 993 024	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	663	702
	Inre fond	62 017	62 017
	Övriga kortfristiga skulder	969 395	966 242
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 032 075</b>	<b>1 028 961</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	89 689	57 075
	Upplupna räntekostnader	86 717	113 987
	Övriga upplupna kostnader	218 971	195 465
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>395 377</b>	<b>366 527</b>

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-14.

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 Brf Engelholm i Norrköping, org.nr. 716402-6275

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelholm i Norrköping för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 augusti 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 revisionsssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 Brf Engelholm i Norrköping för räkenskapsåret 20240901-20250831 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Engelholm i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Dennis Örnborg**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 20:17:44



**Mats Littecke**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 18:34:47



**Mia Colling**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 09:42:43



**Dennis Oké**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 20:09:13



**Mikael Hagman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 20:26:00



**Berit Karlsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-19 kl. 10:56:41



**Kristina Edström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 09:30:41



**Björn Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 22:39:02



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 09:50:38



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Engelholm i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Björn Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 22:31:36



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 09:50:09



# 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.