



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 301 kr/kvm	 Investeringsbehov 293 kr/kvm	 Skuldsättning 6 814 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 123 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 963 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Söderkåkar i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
301 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

Sparandet ligger högre än genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
293 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

Föreningen arbetar med en 50-årig underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 814 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

Styrelsen amorterar en procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 7 %	I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att räntekänsligheten är normal.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 123 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden. Nytt elavtal är tecknat med Solfolket, med alltid 100% förbar energi.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Nej, vi äger vårän mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
963 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

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov för stunden, avgiftsförändringar sker i samspel med den 50-åriga Underhållsplanen.

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 Söderkåkar i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716419-1558 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 1984.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barken 4	1984-12-18	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 290
1	föreningslokal	35
2	förråd	25
51	garageplatser (upplåtna med bostadsrätterna)	0
5	p-platser för besökare	0
3	laddplatser	0
Totalt 113 objekt		4 350

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Barken GA:3	G:A		311 / 1000	Bergvärmeanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt Sorpola	Ordförande
Marie Jakobsson	Ledamot
Simone Loman	Ledamot
Anna Östman	Ledamot
Magnus Landström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt Wireland Sorpola samt Simone Van Putten Loman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Sorpola, och Magnus Landström.

Revisorer har varit: Bo Dahlström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gunilla Sandman (sammankallande) och Rogerio Morais, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhåll- och investeringsplan som sträcker sig till 2074som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhåll- och investeringsplan uppdaterades 2025-09-09 och 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 2024-09-05.

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls åtgärder/investeringar.

Under 2025 har föreningen förbättrat utemiljön.

Vi har satt upp en flaggstång vid gamla lekplatsen, planterat perenna blommor, sått in gräsmattan, lagt nya plattor och köpt in två nya bord där medlemmarna kan sitta och koppla av eller kanske grilla.

Vi har tillsammans med Brf Sandskogen installerat åtgärder för att motverka de Legionella utbott vi tidigare haft.

Vi har fortsatt med ytterdörrsbyten, renovering av balkongräcken.

Aktiviteter.

Vi har firat Brf Söderkåkars 40-årsjubileum med god mat och dryck.

Vid 1:a advent tände vi ljusgranen tillsammans med medlemmarna.

Vi har haft 2 städdagar där ett 20 tal medlemmar hjälpte till att göra fint i vår förening.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts.

År 2021 genomförde vi en total takrenovering på samtliga byggnader som tillhört Brf Söderkåkar i Barken 4.

Arbetet omfattade byte av råspont, takpannor och hängrännor.

Tillsammans med Brf Sandskogen har vi injusterat bergvärmeanläggningen och termostater byttes på samtliga radiatorer.

Vi fick också två år i rad fått miljöpris av HSB Södertörn tillsammans med Brf Sandskogen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta åren:

- Fortsätta att byta alla ytterdörrar.
- Fortsatt renovering av balkonger.
- Byta ut alla armaturer på övre garaget och i nerde byta resterande ljuskällor till LED.
- Med det nya lagkravet från 1/1- 2027, att alla hushåll ska sortera och lämna sitt förpackningsavfall i anslutning till sin bostad, måste vi bygga om i soprummet.
- Så gräs på gamla lekparken på baksidan av Sjögången och ta bort gamla lekredskap.
- Renovera och ev byta ut de dåliga förrådsdörrarna.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	301	223	245	360	383
Skuldsättning, kr/kvm	6 814	6 917	7 020	7 132	7 211
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 814	6 917	7 020	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	123	129	151	85	90
Årsavgifter, kr/kvm	963	926	890	856	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	94	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	983	987	900	859	843
Nettoomsättning, tkr	4 151	3 988	3 839	3 685	3 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	-261	64	744	930
Soliditet, %	13	12	12	12	10

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	1 827 001	0	0	1 827 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 932 066	0	-43 891	2 888 175
S:a bundet eget kapital, kr	4 759 067	0	-43 891	4 715 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-357 079	-261 213	43 891	-574 400
Årets resultat, kr	-261 213	261 213	170 683	170 683
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-618 292	0	214 574	-403 717
S:a eget kapital, kr	4 140 775	0	170 683	4 311 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 336 664 kr samt ianspråktagande skett med 380 555 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-618 291
Årets resultat, kr	170 683
Reservation till underhållsfond, kr	-336 664
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	380 555
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-403 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-403 717

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 150 906	3 987 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 666	246 541
Summa Rörelseintäkter		4 218 572	4 234 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 189 530	-2 694 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 908	-135 663
Personalkostnader	Not 6	-197 707	-206 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-714 657	-708 480
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-27 331	0
Summa Rörelsekostnader		-3 283 133	-3 745 587
Rörelseresultat		935 439	488 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 583	2 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 340	-752 536
Summa Finansiella poster		-764 756	-749 671
Resultat efter finansiella poster		170 683	-261 213
Resultat före skatt		170 683	-261 213
Årets resultat		170 683	-261 213

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 561 904	32 771 662
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 561 904	32 771 662
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		32 562 604	32 772 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 553 548	1 663 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	146 541	136 836
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 700 089	1 800 437
Summa Omsättningstillgångar		1 700 089	1 800 437
Summa Tillgångar		34 262 693	34 572 799

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 827 001	1 827 001
Fond för yttre underhåll	2 888 175	2 932 066
Summa Bundet eget kapital	4 715 176	4 759 067

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-574 400	-357 079
Årets resultat	170 683	-261 213
Summa Ansamlad förlust	-403 717	-618 291

Summa Eget kapital

4 311 459 4 140 776

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 196 080	26 684 321
Summa Långfristiga skulder		24 196 080	26 684 321

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 035 089	2 989 684
Leverantörsskulder		138 572	154 157
Skatteskulder		15 031	19 314
Övriga kortfristiga skulder		3 556	7 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	562 906	576 881
Summa Kortfristiga skulder		5 755 154	3 747 702

Summa Skulder

29 951 234 30 432 023

Summa Eget kapital och skulder

34 262 693 34 572 799

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	935 439	488 459
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	714 657	708 480
Utrangering	27 331	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	741 988	708 480
Erhållen ränta	2 583	2 865
Erlagd ränta	-762 958	-752 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	917 053	447 267
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 195	-19 239
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 335	-273 385
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-18 140	-292 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	898 913	154 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-532 230	17 998
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-532 230	17 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-442 836	-442 836
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-442 836	-442 836
Årets kassaflöde	-76 153	-270 194
Likvida medel vid årets början	1 605 921	1 876 115
Likvida medel vid årets slut	1 529 768	1 605 921



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.

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.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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). Kostnad för el och kallvatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.o.m. nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats.

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). Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 130 916	3 972 132
	Hyror förbrukningsbaserad	1 495	0
	Övriga primära intäkter	18 495	15 373
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 150 906	3 987 505
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 150 906	3 987 505

I årsavgiften ingår kostnad för värme, varmvatten, TV och bredband samt upplåtelse av carport-/garageplats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 366	246 541
	Övriga sekundära intäkter	57 300	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 666	246 541

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-394 691	-465 022
	Snö och halk-bekämpning	-63 211	-92 039
	Reparationer	-200 659	-181 150
	Planerat underhåll	-380 555	-508 059
	Försäkringsskador	-84 520	-376 379
	El	-136 703	-121 706
	Uppvärmning	-313 554	-355 371
	Vatten	-75 732	-76 764
	Sophämtning	-141 383	-138 340
	Fastighetsförsäkring	-98 251	-90 449
	Kabel-TV och bredband	-87 096	-86 943
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 175	-201 555
	Övriga driftkostnader	0	-892
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 189 530	-2 694 670

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 254	-36 360
	Administrationskostnader	-24 221	-26 330
	Extern revision	-18 625	-16 375
	Medlemsavgifter	-31 458	-31 275
	Föreningsverksamhet	-54 800	-16 844
	Övriga förvaltningskostnader	-2 550	-7 730
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 908	-135 663
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-150 162	-144 888
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-2 400	-2 400
	Sociala avgifter	-27 375	-27 237
	Övriga personalkostnader	-13 270	-28 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 707	-206 775
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-714 657	-708 480
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-714 657	-708 480
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering	-27 331	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-27 331	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 000 655	42 928 663
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 240 900	1 240 900
	Årets investeringar	532 230	71 992
	Årets försäljningar/utrangeringar	-110 400	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 663 385	44 241 555
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 469 893	-10 761 413
	Årets avskrivningar	-714 657	-708 480
	Omklassificeringar	83 069	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 101 481	-11 469 893
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 561 904	32 771 662
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 907 000	42 097 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 955 000	19 555 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	64 862 000	61 652 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	31 255 000	31 255 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 255 000	31 255 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	131 235	131 235
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	131 235	131 235
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-131 235	-131 235
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-131 235	-131 235
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	700	700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 529 768	1 605 921
	Övriga fordringar	23 780	57 620
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 553 548	1 663 541
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 541	136 836
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	146 541	136 836

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,17%	2028-12-01	2 546 848	0
Stadshypotek AB	3,62%	2030-03-30	2 069 832	0
Stadshypotek AB	3,63%	2029-03-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,91%	2028-03-30	1 703 869	107 684
Stadshypotek AB	3,95%	2027-03-30	1 703 858	107 688
Stadshypotek AB	4,04%	2026-03-30	1 492 032	208 352
Stadshypotek AB	4,32%	2026-12-30	1 853 935	19 112
Stadshypotek AB	3,21%	2032-04-30	2 264 920	0
Stadshypotek AB	1,70%	2031-06-30	3 860 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2026-06-30	1 473 750	0
Stadshypotek AB	1,21%	2028-12-01	3 675 000	0
Stadshypotek AB	1,23%	2027-09-30	1 860 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2027-04-30	1 727 125	0
			29 231 169	442 836

Långfristig del	24 196 080
Nästa års amortering av långfristig skuld	215 372
Lån som ska konverteras inom ett år	4 819 717
Kortfristig del	5 035 089
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	442 836
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 771 344
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 124 920
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	359 459	340 057
Upplupna räntekostnader	37 016	32 634
Övriga upplupna kostnader	166 432	204 190
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	562 906	576 881

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-13.

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 Söderkåkar i Nynäshamn, org.nr. 716419-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderkåkar i Nynäshamn 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. 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 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 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 för LCE 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Söderkåkar i Nynäshamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Dahlström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Söderkåkar i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Britt Sorpola

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:18:56



Marie Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:21:36



Anna Östman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:04:43



Magnus Emanuel Landström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:43:09



Simone Loman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:07:48



Bo Rune Dahlström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:13:55



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:35:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Söderkåkar i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Rune Dahlström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 06:26:38



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:35:07



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. Fondbeholdningen 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.