



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 213 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 184 kr/kvm	 Skuldsättning 1 054 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 175 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 806 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Södergård

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
213 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
10 184 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
1 054 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
2 %

DEFINITION

I 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
175 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
Nej

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
806 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 Bostadsrättsföreningen Södergård med säte i Avesta org.nr. 782000-0417 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Västanfors 6:25 i Avesta kommun med adress Hyttvägen 2 A-B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västanfors 6:25	1951-11-23	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. Ansvarsförsäkring för styrelse ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	750
2	lokaler (hyresrätt)	71
3	garageplatser	57
12	p-platser	0
Totalt 31 objekt		878

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 8 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Berggren	Ordförande
Christer Fahlstad	Ledamot
Tommy Eriksson	Ledamot
Cecilia Tihvan	Ledamot
Linus Danielsson	Ledamot
Noel Wiborg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Berggren, Tommy Eriksson, Linus Danielsson och Noel Wiborg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Eriksson och Johan Berggren.

Revisorer har varit: Daniel Larsson vald av föreningen, samt Åsa Axell hos BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, beslut två av två.

En extra föreningsstämma gällande nya stadgar hölls 2025-03-16. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, beslut ett av två. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +6%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Åtgärder under 2025

- 2025-09-04: Balkongbesiktning
- 2025: Byte av fönster i tvättstuga och torkrum.
- 2025: Markis vid frisörssalongen.
- 2025: Reparation av rör i pannrummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Utbyte av oljepanna mot elpanna, ommålning av trapphus, utbyte av trapphusbelysning samt nya postboxar och kodlås
2022	Bilning pannrum
2023	Dränering och byte fyra köksstammar
2024	OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Renovering av balkonger.
Renovera tvätttrummet.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	263	-39	-217	-37
Skuldsättning, kr/kvm	1 054	1 082	1 110	1 139	337
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 233	1 267	1 300	1 333	394
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	1
Energikostnad, kr/kvm	175	155	156	268	223
Årsavgifter, kr/kvm	806	764	695	532	492
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	80	84	88
Totala intäkter, kr/kvm	801	761	741	541	478
Nettoomsättning, tkr	701	668	615	469	420
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	72	-33	-226	-430
Soliditet, %	37	35	31	30	62

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	19 880	0	0	19 880
Underhållsfond, kr	121 350	0	26 089	147 439
S:a bundet eget kapital, kr	141 230	0	26 089	167 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	374 956	72 399	-26 089	421 266
Årets resultat, kr	72 399	-72 399	78 905	78 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	447 355	0	52 816	500 171
S:a eget kapital, kr	588 585	0	78 905	667 490

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 911 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	447 355
Årets resultat, kr	78 905
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 911
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	500 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	500 171
------------------------------------	----------------

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	700 697	668 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 618	0
Summa Rörelseintäkter		703 315	668 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-418 684	-426 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 441	-37 151
Personalkostnader	Not 6	-82 289	-66 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-37 457	-37 457
Summa Rörelsekostnader		-593 871	-567 649
Rörelseresultat		109 444	100 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 411	14 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-32 950	-42 650
Summa Finansiella poster		-30 539	-28 152
Resultat efter finansiella poster		78 905	72 399
Resultat före skatt		78 905	72 399
Årets resultat		78 905	72 399

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	985 163	1 017 720
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	24 500	29 400
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 009 663	1 047 120
Summa Anläggningstillgångar		1 009 663	1 047 120

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		509	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	724 652	587 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 083	27 083
Summa Kortfristiga fordringar		752 244	614 846
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 634	20 578
Summa Kassa och bank		20 634	20 578
Summa Omsättningstillgångar		772 878	635 424
Summa Tillgångar		1 782 541	1 682 543

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 880	19 880
Fond för yttre underhåll	147 439	121 350
Summa Bundet eget kapital	167 319	141 230
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	421 266	374 956
Årets resultat	78 905	72 399
Summa Fritt eget kapital	500 171	447 355
Summa Eget kapital	667 490	588 585

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 130	0
Summa Långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	925 000	950 000
Leverantörsskulder	33 249	9 910
Skatteskulder	0	1 774
Övriga kortfristiga skulder	Not 1425 712	30 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15131 090	102 271
Summa Kortfristiga skulder	1 115 051	1 093 958
Summa Skulder	1 115 051	1 093 958
Summa Eget kapital och skulder	1 782 541	1 682 543

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	109 444	100 551
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	37 457	37 457
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	37 457	37 457
Erhållen ränta	2 411	14 498
Erlagd ränta	-33 687	-43 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 626	109 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 092	8 089
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 829	-44 586
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	28 737	-36 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 363	72 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-25 000	-25 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	119 363	47 736
Likvida medel vid årets början	574 291	526 554
Likvida medel vid årets slut	693 653	574 291



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 maskiner och inventarier: 10 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	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	604 824	573 210
	Hyror lokaler	47 378	43 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 028	43 389
	Övriga primära intäkter	6 467	8 305
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	700 697	668 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	700 697	668 200

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkringsbolag	2 618	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 618	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-119 137	-74 570
	Snö och halk-bekämpning	-10 967	-16 457
	Reparationer	-8 311	-22 546
	Planerat underhåll	-70 911	-121 460
	El	-109 864	-99 501
	Vatten	-43 417	-36 576
	Sophämtning	-17 349	-16 529
	Fastighetsförsäkring	-27 083	-26 336
	Kabel-TV och bredband	-4 872	-5 019
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-6 773	-7 222
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-418 684	-426 216

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-22 958	-15 309
	Extern revision	-18 875	-17 750
	Konsultkostnader	-5 375	0
	Föreningsverksamhet	-4 028	-3 280
	Övriga förvaltningskostnader	-4 205	-813
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 441	-37 151
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-27 150	-23 650
	Övriga arvoden	-15 450	-8 850
	Löner och övriga ersättningar	-21 767	-19 673
	Sociala avgifter	-17 922	-14 652
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 289	-66 825
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-32 557	-32 557
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 900	-4 900
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-37 457	-37 457
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 048	13 406
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	363	1 092
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 411	14 498

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-32 768	-42 444
	Övriga räntekostnader	-182	-206
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-32 950	-42 650
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 514 735	1 514 735
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 229	4 229
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 518 964	1 518 964
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-501 244	-468 687
	Årets avskrivningar	-32 557	-32 557
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-533 801	-501 244
	<i>Utgående redovisat värde</i>	985 163	1 017 720
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	1 443 000	1 787 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	104 000	88 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	468 000	327 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	2 015 000	2 202 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	1 032 500	1 032 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	1 032 500	1 032 500

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	49 000	49 000
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 000	49 000
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-19 600	-14 700
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-4 900	-4 900
---------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 500	-19 600
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	24 500	29 400
---------------------------------	---------------	---------------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	673 019	553 713
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	51 633	34 050
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	724 652	587 763
--------------------------------	----------------	----------------

Not 13	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>
Swedbank	3,10%	2026-02-28	925 000	25 000
			925 000	25 000

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	925 000
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	925 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	25 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	100 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	2 262	3 869
	Källskatt	1 710	4 095
	Inre fond	18 852	18 852
	Övriga kortfristiga skulder	2 888	3 187
	<i>Summa Övriga skulder</i>	25 712	30 003
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	62 379	49 061
	Upplupna räntekostnader	2 626	3 363
	Övriga upplupna kostnader	66 085	49 847
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	131 090	102 271

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-06.

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 Brf Södergård, org.nr. 782000-0417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södergård för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda 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 Brf Södergård 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 provar 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Daniel Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Södergård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Berggren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:18:26



Cecilia Tihvan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:53:34



Linus Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:14:31



Tommy Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:23:54



Christer Fahlstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:12:03



Daniel Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:20:07



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:49:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Södergård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Daniel Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:18:49



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:48:37



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.