



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 166 kr/kvm	 Investeringsbehov 247 kr/kvm	 Skuldsättning 2 252 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 322 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 832 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Engelbrekt i Söderköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
166 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
247 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
2 252 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
3 %

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
322 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
832 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 Engelbrekt i Söderköping med säte i Söderköping org.nr. 725000-2602 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Söderköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Engelbrekt 13	1948-01-01	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland. 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 ²
18	lokaler (hyresrätt)	560
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 370
3	p-platser	0
Totalt 63 objekt		2 930

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 22 st 2 rok, 15 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Liselott Andersson	Ordförande	2024-12-05
Ann-Britt Carlson	Ledamot	2023-12-07
Stellan Sannebrink	Ledamot	2024-12-05
Pirjo Wiman	Ledamot	2024-12-05
Susanna Barany	Ledamot	2023-12-07
Emil Askhed	Ledamot	2023-12-07
Benjamin Stenberg	Ledamot	2024-12-05
Mattias Nilsson	Ledamot, utsedd av HSB	2021-04-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Liselott Andersson, Ann-Britt Carlson, Susanna Barany och Emil Askhed.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselott Andersson, Pirjo Wiman och Emil Askhed.

Revisorer har varit: Joakim Bohman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Monika Lundqvist (sammankallande) och Birgitta Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 2025-08-15.

Styrelsen har efter genomgång av budgeten för verksamhetsåret 2025/2026 beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6% fr.o.m. 2026-01-01.

Underhåll och investeringar under året

Under räkenskapsåret 2024/2025 har vi fokuserat på att vårda fasader, dörrar och balkonger på innergården. Samt gjort en plattsättning framför 11-huset.

Dessa är de punkter vi utfört:

- Fasaden och sockeln på baksidan av 13-huset har renoverats och målats om - den var lite eftersatt efter byggnationen av de två "nya" lägenheterna.
- Övriga fasader och balkonger på innergården har tvättats.
- Samtliga dörrar har rengjorts och lackats om.
- Sophuset - målning av tak, dörr och luckor.
- Cykelförrådet - målning av tak och dörr.
- Plattsättning framför 11-huset.

Aktiviteter under året

Verksamhetsåret 2024/2025 inleddes med gemensam "Höst- & Trädgårdsfix" som avslutades med korvgrillning. Vi hade fest för samtliga medlemmar i oktober. Torsdagen den 5 december höll vi den 77e ordinarie föreningsstämman. 2024 avslutades med traditionsenlig Nyårsskål på innergården.

Fredag den 7 maj hjälps vi åt att fixa i trädgården.

Under verksamhetsåret 2024/2025 har Bolagsverket godkänt och registrerat att vi antagit HSB:s nya Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsföreningar.

Under räkenskapsåret 2024/2025 har vi haft svårighet att hyra ut en av våra större lokaler. Detta har påverkat resultatet för denna period. Vid bokslutstillfället var ytterligare en lokal outhyrd, men där finns en ny hyresgäst från 2025-11-01.

Lokal Engelbrekt och övernattningslägenheten fortsatt att ge ett bra tillskott till kassan. I lokalen har vi tre föreningar som stadigt håller möten och utbildningar. På helgerna så har privatpersoner hyrt lokalen för fest.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000/2001	Renovering av fasader och vid byte av balkongräcken gjordes en mindre utökning av balkongerna som samtidigt försågs med markiser.
2006/2007	Byte av VA-stammar och renovering av badrum samt takbeklädningen på samtliga hus byttes ut.
2007/2008	Relining av avloppsrör under bottenplattan samt målning av fönster.
2008/2009	Byte av samtliga entrédörrar.
2009/2010	Byte av dörrar till affärslokaler samt ombyggnad av en affärslokal.
2010/2011	Nytt låssystem till affärslokalerna installerades.
2011/2012	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna och installation av postboxar.
2014/2015	Färdigställande av övernattningsrum i källaren
2015/2016	Nätning av takutspång
2016/2017	Renovering av affärslokaler
2017/2018	Målning i källare och tvättstuga samt nya tvättmaskiner och torkutrustning
2018/2019	Nytt cykelförråd och ny föreningslokal.
2019/2020	Byte av samtliga fönster
2020/2021	Byggnation av ett nytt Gym samt en ny altan i kvällssolen på hörnet Bielkegatan 11
2021/2022	Två nya lägenheter har byggts i den tidigare restauranglokalen i Bielkegatan 13
2021/2022	Ny värmeväxlare och styrsystem till fjärrvärmen
2022/2023	Inflyttning i de två nya lägenheterna på Bielkegatan 13
2022/2023	Anläggning av grusgång vid Bielkegatan 13
2023/2024	Byggnation av nytt staket mellan oss och Skönbergagatan 12
2023/2024	OVK i samtliga lägenheter och lokaler. Vi besiktigade även samtliga elcentraler.
2024/2025	Ommålning och renovering av fasad och sockel på baksidan av 13-huset. Rengöring och lackning av samtliga dörrar på innergården. Tvättning och behandling av plåten på samtliga balkonger. Målning av undertak av dåliga balkonger. Samtliga fasader på innergården har rengjorts.
2024/2025	Skrapning och målning av samtliga takfötter
2024/2025	Sophus - målning av tak, dörr och luckor. Cykelrum - målning av tak och dörr.
2024/2025	Plattsättning framför 11-huset.

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

Föreningen följer den upprättade 40-åriga underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2026/2027	Översyn av tak, hängrännor och stuprör
2029/2030	Omvårdnad av målning invändigt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	166	160	97	144	189
Skuldsättning, kr/kvm	2 252	2 252	2 421	4 140	2 891
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 784	2 784	2 993	4 893	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	7	5
Energikostnad, kr/kvm	322	318	312	293	256
Årsavgifter, kr/kvm	832	795	748	723	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	72	75	75	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	899	811	767	845
Nettoomsättning, tkr	2 543	2 560	2 356	2 120	2 335
Resultat efter finansiella poster, tkr	-210	126	-125	-261	215
Soliditet, %	50	50	48	18	25

Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm och Årsavgifter/totala intäkter har inte räknats ut för 2020/2021.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har genomfört flera större planerade underhållsarbeten. Dessa åtgärder klassificeras inte som investeringar, vilket innebär att dessa kostnader påverkar resultatet negativt. Föreningen har utfört underhåll på 335 tkr. Den genomsnittliga planerade kostnaden ligger på 124 tkr per år. Det ger en differens på 211 tkr, vilket förklarar det negativa resultatet

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 93 914 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 166 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	63 730	0	0	63 730
Upplåtelseavgifter, kr	4 615 235	0	0	4 615 235
Underhållsfond, kr	878 485	0	-211 404	667 081
S:a bundet eget kapital, kr	5 557 450	0	-211 404	5 346 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 488 011	126 016	211 404	1 825 431
Årets resultat, kr	126 016	-126 016	-209 736	-209 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 614 027	0	1 668	1 615 695
S:a eget kapital, kr	7 171 477	0	-209 736	6 961 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 335 404 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	1 614 027
Årets resultat, kr	-209 736
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 404
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 615 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 615 695
------------------------------------	------------------

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	2 542 533	2 570 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 318	64 317
Summa Rörelseintäkter		2 565 851	2 634 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 954 633	-1 699 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 883	-59 306
Personalkostnader	Not 6	-185 814	-175 029
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-360 790	-365 531
Summa Rörelsekostnader		-2 580 120	-2 299 239
Rörelseresultat		-14 269	335 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 861	14 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 328	-223 707
Summa Finansiella poster		-195 467	-209 244
Resultat efter finansiella poster		-209 736	126 016
Resultat före skatt		-209 736	126 016
Årets resultat		-209 736	126 016

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 652 567	13 002 365
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	43 052	54 044
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 695 619	13 056 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 696 119	13 056 908

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 915	250
Aktuell skattefordran		0	3 867
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 247 937	1 169 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 735	81 989
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 337 587	1 255 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 194	1 048
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 194	1 048
Summa Omsättningstillgångar		1 339 781	1 256 472
Summa Tillgångar		14 035 900	14 313 381

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 678 965	4 678 965
Fond för yttre underhåll	667 081	878 485
Summa Bundet eget kapital	5 346 046	5 557 450

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 825 431	1 488 011
Årets resultat	-209 736	126 016
Summa Fritt eget kapital	1 615 695	1 614 027

Summa Eget kapital	6 961 740	7 171 476
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	6 596 976
Summa Långfristiga skulder		0	6 596 976

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 596 976	0
Leverantörsskulder		79 120	126 741
Skatteskulder		2 981	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	40 399	78 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	354 683	339 563
Summa Kortfristiga skulder		7 074 159	544 929

Summa Skulder		7 074 159	7 141 905
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		14 035 900	14 313 381
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 269	335 260
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	360 790	365 531
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	360 790	365 531
Erhållen ränta	16 611	12 713
Erlagd ränta	-210 328	-227 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 804	485 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 855	27 192
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-67 745	-4 988
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-58 890	22 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 914	508 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-497 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-497 500
Årets kassaflöde	93 914	10 692
Likvida medel vid årets början	1 156 217	1 145 525
Likvida medel vid årets slut	1 250 131	1 156 217

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.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, 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 möte 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 971 140	1 883 732
	Hyror lokaler	575 500	576 325
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	10 800
	Hyror förbrukningsbaserad	23 846	53 502
	Hyror övrigt	1 500	1 500
	Övriga primära intäkter	58 753	49 879
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 641 539	2 575 738
	Hyresbortfall	-99 006	-5 556
	<i>Summa</i>	-99 006	-5 556
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 542 533	2 570 182



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 318	64 317
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 318	64 317
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-109 985	-108 691
	Snö och halk-bekämpning	-31 665	-60 246
	Reparationer	-94 725	-123 721
	Planerat underhåll	-335 404	-36 149
	El	-240 643	-246 806
	Uppvärmning	-475 080	-485 409
	Vatten	-227 029	-199 034
	Sophämtning	-50 200	-65 196
	Fastighetsförsäkring	-51 094	-48 657
	Kabel-TV och bredband	-113 201	-115 857
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 238	-99 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 369	-110 216
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 954 633	-1 699 374
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 476	0
	Administrationskostnader	-5 532	-11 742
	Extern revision	-14 460	-16 346
	Konsultkostnader	-17 823	-6 720
	Medlemsavgifter	-21 145	-18 290
	Föreningsverksamhet	-7 868	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 579	-6 207
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 883	-59 306
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 405	-68 718
	Revisionsarvode	-2 200	-2 200
	Övriga arvoden	-65 801	-57 311
	Sociala avgifter	-40 408	-35 322
	Övriga personalkostnader	0	-11 478
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-185 814	-175 029

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 543 584	20 543 584
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 000	72 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	20 615 584	20 615 584
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 613 220	-7 258 680
	Årets avskrivningar	-349 798	-354 539
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 963 017	-7 613 220
	Utgående redovisat värde	12 652 567	13 002 365
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 227 000	2 214 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 156 000	1 205 000
	Summa	39 383 000	32 819 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 597 000	11 597 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 597 000	11 597 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	109 919	109 919
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	109 919	109 919
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 875	-44 884
	Årets avskrivningar	-10 992	-10 992
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-66 867	-55 875
	Utgående redovisat värde	43 052	54 044
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräknings/placeringskonto

1 247 937

1 155 169

Övriga fordringar

0

14 149

Summa Övriga fordringar

1 247 937

1 169 318

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

1 750

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

83 735

80 239

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

83 735

81 989

Not 12	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

0

798

Swedbank

2 194

250

Summa Kassa och bank

2 194

1 048

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,7%	2025-12-30	2 156 404	0
Stadshypotek AB	4,28%	2026-04-30	2 450 000	0
Stadshypotek AB	4,54%	2026-06-30	1 990 572	0
			6 596 976	0

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 596 976

Kortfristig del

6 596 976

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,19%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,7%	2025-12-30	2 156 404	0
Stadshypotek AB	4,28%	2026-04-30	2 450 000	0
Stadshypotek AB	4,54%	2026-06-30	1 990 572	0
			6 596 976	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 596 976	
Kortfristig del			6 596 976	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld			11 346	19 059
Källskatt/sociala avgifter			0	34 358
Inre fond			25 208	25 208
Övriga kortfristiga skulder			3 845	0
<i>Summa Övriga skulder</i>			40 399	78 625

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			212 306	197 808
Upplupna räntekostnader			29 520	29 520
Övriga upplupna kostnader			112 857	112 235
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			354 683	339 563

Årsredovisningen är beslutad 2025-10-31.

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 Engelbrekt i Söderköping, org.nr. 725000-2602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Söderköping 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Bohman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Liselott Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 01:41:05



Susanna Barany

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 08:11:04



Mattias Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 06:44:40



Benjamin Stenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 09:03:50



Emil Askhed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 09:58:40



Pirjo Wiman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 17:14:44



Stellan Sannebrink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 13:10:16



Ann-Britt Carlson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 23:14:09



Joakim Bohman

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 12:55:44



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 08:47:04



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Joakim Bohman

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 12:58:04



Maria Sukhova

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 08:45:25



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.