



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 227 kr/kvm	 Investeringsbehov 352 kr/kvm	 Skuldsättning 5 163 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 330 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 180 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Söderhöjden i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
227 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
352 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
5 163 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
5 %

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
330 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
1 180 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 Söderhöjden i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1307 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnen 5	1938-01-01	1938
Törnrosa 1	1938-01-01	1938
Verkmästaren 1	1938-01-01	1938
Verkmästaren 2	1938-01-01	1938
Verkmästaren 3	1938-01-01	1938
Verkmästaren 4	1938-01-01	1938

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	368
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 702
17	garageplatser	412
1	lägenheter (hyresrätt)	44

Totalt 234 objekt

9 526

Föreningens lägenheter fördelas på: 123 st 1 rok, 69 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Av bostadsrättslägenheterna är 12 st. sammanslagna.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1 så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marianne Lindvall	Ordförande	2024-01-10
Barbro Holmqvist	Ledamot	2025-01-08
Barbro Mellqvist	Ledamot	2025-01-08
Anders Nyman	Ledamot	2024-01-10
Sandra Jonsson	Ledamot	2025-01-08
Kristina Rådenstein	Ledamot, utsedd av HSB	2024-08-21
Lena Nilsson	Suppleant	2025-01-08
Jonas Norrbom	Suppleant	2024-01-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Lindvall, Barbro Mellqvist, Anders Nyman och Jonas Norrbom.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Holmqvist, Marianne Lindvall, Anders Nyman och Sandra Jonsson.

Revisorer har varit: Per Nyman med Toni Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Aspenstam (sammankallande) samt Annica Ritzén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-08. På stämman deltog 22 personer, varav 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-10-01 är registrerad.

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 2025-03-19.

Investeringar och större underhåll som utförts under året har varit:

- Relining av avloppsstammar på Trozelligatan 32 och Nelinsgatan 26
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Montering av ILOQ till mellandörrar i källare
- Installation av LED-belysning i hissar
- Fortsatt byte av styrdatorer i hissar

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990-91	Genomgripande ombyggnad innefattande utbyte av VA- och elledningar, renovering av kök, hallar och badrum, utbyte av fönster, putsning av fasader, lagning av balkonger samt nya balkongskärmar, upprustning av den yttre miljön samt nyinstallation av hissar.
2009-2011	Modernisering av samtliga hissar
2011	Relining av bottenplattan
2012	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och installation av en ny garageport
2013	Lackning av entrédörrar
2014	Stampolning av samtliga köksavlopp
2015	Renovering av fönsterkarmar
2017	Byte av tak på Nelinsgatan 22-23 och 26-30 samt på Petter Swartzgatan 13 A-C och 15 A-C. Stängning av sopnedkassen samt införskaffande av kärlskåp
2018	Byte av tak på Trozelligatan 24-28 och 30-32. Byte av undercentraler
2019	Installation av IMD (individuell mätning och debitering) av el. OVK-besiktning med efterföljande åtgärder
2020	Installation av solcellsanläggning
2023	Dränering. Installation av ILOQ låssystem. Byte av 5 st. garageportar.

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

- Relining av avloppsstammar
- Påbörja fasad- och balkongrenovering
- Färdigställa bytet av styrdatorer i samtliga hissar
- Fortsatt renovering av tvättstugor

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 18 och avgått 25 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	227	228	287	270	340
Skuldsättning, kr/kvm	5 163	5 512	5 638	5 820	6 127
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 652	5 773	5 894	6 072	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	330	333	321	304	263
Årsavgifter, kr/kvm	1 180	1 123	1 086	1 033	953
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	97	89	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 185	1 109	1 177	1 037	1 005
Nettoomsättning, tkr	10 622	10 017	9 692	9 213	9 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	-259	157	248	147	1 233
Soliditet, %	23	23	22	21	20

Definitioner av nyckeltalen finns i Not 1.

Nyckeltalen skuldsättning bostadsrättsyta och årsavgifter/totala intäkter har inte räknats ut för år 2020/2021.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband och individuellt debiterad el tillkommit för åren 2021/2022, 2022/2023, 2023/2024 och 2024/2025, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Fr.o.m. år 2024/2025 ingår kvm för garagebyggnader i lokalytan vid beräkning av nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på försäkringsskador som inte tillfullo täckts av försäkringsersättning.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex ökande driftskostnader och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6% fr.o.m. 2025-10-01. 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	305 880	0	0	305 880
Underhållsfond, kr	7 731 347	0	-84 202	7 647 145
S:a bundet eget kapital, kr	8 037 227	0	-84 202	7 953 025
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 871 941	157 045	84 202	7 113 189
Årets resultat, kr	157 045	-157 045	-258 994	-258 994
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 028 986	0	-174 792	6 854 195
S:a eget kapital, kr	15 066 213	0	-258 994	14 807 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 382 202 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	7 028 987
Årets resultat, kr	-258 994
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	382 202
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 854 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 854 195
------------------------------------	------------------

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	10 622 211	10 092 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	661 812	19 390
Summa Rörelseintäkter		11 284 023	10 111 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 131 707	-6 765 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 891	-234 178
Personalkostnader	Not 6	-104 791	-99 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 742 264	-1 738 046
Summa Rörelsekostnader		-10 218 653	-8 837 281
Rörelseresultat		1 065 370	1 274 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 770	97 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 436 134	-1 214 556
Summa Finansiella poster		-1 324 364	-1 117 370
Resultat efter finansiella poster		-258 994	157 045
Resultat före skatt		-258 994	157 045
Årets resultat		-258 994	157 045

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	59 548 398	61 290 662
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	52 961
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 548 398	61 343 623
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		59 548 898	61 344 123

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 848	9 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 729 142	5 250 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	497 111	511 315
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 240 101	5 771 333
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	840	840
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		840	840
Summa Omsättningstillgångar		6 240 941	5 772 173
Summa Tillgångar		65 789 839	67 116 296

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		305 880	305 880
Fond för yttre underhåll		7 647 145	7 731 347
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 953 025	8 037 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 113 189	6 871 941
Årets resultat		-258 994	157 045
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		6 854 194	7 028 987
Summa Eget kapital		14 807 219	15 066 213

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	37 233 663	43 507 152
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		37 233 663	43 507 152
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 945 989	6 728 344
Leverantörsskulder		370 963	214 383
Skatteskulder		53 241	53 115
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	135 669	166 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 243 095	1 380 737
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 748 957	8 542 931
Summa Skulder		50 982 620	52 050 083
Summa Eget kapital och skulder		65 789 839	67 116 296

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 065 370	1 274 415
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 742 264	1 738 046
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 742 264	1 738 046
Erhållen ränta	129 270	79 686
Erlagd ränta	-1 439 498	-1 151 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 497 406	1 940 552
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-509 871	149 948
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 255	148 082
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-518 126	298 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	979 280	2 238 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	52 961	-306 086
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	52 961	-306 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 055 844	-1 055 844
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 055 844	-1 055 844
Årets kassaflöde	-23 603	876 653
Likvida medel vid årets början	5 229 892	4 353 239
Likvida medel vid årets slut	5 206 289	5 229 892

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28 267 tkr
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.

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	9 467 470	8 945 250
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	469 556	519 440
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	327 420	307 050
	Hyror bostäder	53 484	50 960
	Hyror lokaler	136 810	133 435
	Hyror garage och parkeringsplatser	75 624	75 204
	Hyror förbrukningsbaserad	5 665	6 921
	Övriga primära intäkter	89 182	77 422
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 625 211	10 115 683
	Hyresbortfall	-3 000	-23 376
	<i>Summa</i>	-3 000	-23 376
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 622 211	10 092 307
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	532 765	0
	Övriga sekundära intäkter	129 047	19 390
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	661 812	19 390
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 120 885	-1 057 301
	Snö och halk-bekämpning	-76 641	-113 506
	Reparationer	-653 801	-575 756
	Planerat underhåll	-382 202	-180 546
	Försäkringsskador	-829 881	-13 669
	El	-604 239	-682 470
	Uppvärmning	-1 946 116	-1 967 657
	Vatten	-589 752	-388 615
	Sophämtning	-238 447	-182 575
	Fastighetsförsäkring	-156 454	-147 102
	Kabel-TV och bredband	-354 358	-334 973
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-372 352	-350 570
	Förvaltningsavtalskostnader	-806 580	-770 424
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 131 707	-6 765 165

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	0	-2 011
	Administrationskostnader	-41 030	-40 618
	Extern revision	-22 789	-20 020
	Konsultkostnader	-64 526	-58 863
	Medlemsavgifter	-83 405	-72 740
	Föreningsverksamhet	-607	0
	Övriga förvaltningskostnader	-27 534	-39 926
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-239 891	-234 178

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 859	-70 168
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-390	0
	Sociala avgifter	-13 446	-13 459
	Övriga personalkostnader	-13 596	-12 766
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-104 791	-99 893

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 648 271	85 395 146
	Ingående anskaffningsvärde mark	255 600	255 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 578 122	3 578 122
	Årets investeringar	0	253 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 481 994	89 481 994
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 191 332	-26 453 286
	Årets avskrivningar	-1 742 264	-1 738 046
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 933 596	-28 191 332
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 548 398	61 290 662
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 051 000	855 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	325 000	298 000
	<i>Summa</i>	186 376 000	168 153 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 309 400	80 309 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	80 309 400	80 309 400
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	52 961	0
	Årets investeringar	0	52 961
	Omklassificering till konsultkostnad	-52 961	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	52 961
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräknings/placeringskonto HSB	5 206 289	5 229 892
	Övriga fordringar	522 853	20 147
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 729 142	5 250 039
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	17 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	497 111	493 815
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	497 111	511 315
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Ej upplåten bostadsrätt	840	840
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	840	840



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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,78%	2028-06-01	5 672 500	130 000
Stadshypotek AB	3,66%	2027-06-01	4 156 220	120 000
Stadshypotek AB	0,92%	2026-03-01	1 365 000	30 000
Stadshypotek AB	0,9%	2026-06-01	5 672 500	130 000
Stadshypotek AB	1,01%	2026-09-30	8 595 375	185 844
Stadshypotek AB	3,96%	2025-09-30	4 132 645	150 000
Stadshypotek AB	4,0%	2027-09-30	4 132 000	120 000
Stadshypotek AB	4,26%	2028-06-30	6 300 000	80 000
Stadshypotek AB	3,21%	2029-06-30	6 753 412	80 000
Stadshypotek AB	3,29%	2027-06-30	2 400 000	60 000
			49 179 652	1 085 844
Långfristig del			37 233 663	
Nästa års amortering av långfristig skuld			775 844	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 170 145	
Kortfristig del			11 945 989	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 085 844	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 343 376	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,75%	
Finns swap-avtal			Nej	



Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,78%	2028-06-01	5 672 500	130 000
Stadshypotek AB	3,66%	2027-06-01	4 156 220	120 000
Stadshypotek AB	0,92%	2026-03-01	1 365 000	30 000
Stadshypotek AB	0,9%	2026-06-01	5 672 500	130 000
Stadshypotek AB	1,01%	2026-09-30	8 595 375	185 844
Stadshypotek AB	3,96%	2025-09-30	4 132 645	150 000
Stadshypotek AB	4,0%	2027-09-30	4 132 000	120 000
Stadshypotek AB	4,26%	2028-06-30	6 300 000	80 000
Stadshypotek AB	3,21%	2029-06-30	6 753 412	80 000
Stadshypotek AB	3,29%	2027-06-30	2 400 000	60 000
			49 179 652	1 085 844
Nästa års amortering av långfristig skuld			775 844	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 170 145	
Kortfristig del			11 945 989	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	2 200
Momsskuld	7 483	7 258
Inre fond	124 807	135 398
Övriga kortfristiga skulder	3 379	21 495
<i>Summa Övriga skulder</i>	135 669	166 351

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	821 327	809 733
Upplupna räntekostnader	166 273	169 637
Övriga upplupna kostnader	255 495	401 367
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 243 095	1 380 737

Årsredovisningen har beslutats 2025-11-25.

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 Söderhöjden i Norrköping, org.nr. 725000-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.
- 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 Söderhöjden i Norrköping för räkenskapsåret 20240901-20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Nyman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Marianne Lindvall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 18:09:44



Sandra Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-29 kl. 10:41:40



Kristina Rådenstein

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 16:00:05



Barbro Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 10:45:20



Barbro Mellqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 12:17:33



Anders Nyman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 20:09:32



Per Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 10:22:57



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 10:46:15



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Per Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 18:27:46



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 10:45:57



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.