



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>185<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>157<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>0<br/>kr/kvm</p>                                                                                     |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>0<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>238<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Ja</p>             |  <p><b>Arsavgift</b><br/>737<br/>kr/kvm</p>         |                                                                                                                                                                                                                      |

# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
185 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  
157 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  
0 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  
0 %

#### 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  
238 kr/kvm

#### DEFINITION

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

#### VARFÖR?

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

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

#### DEFINITION

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

#### VARFÖR?

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

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
737 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 Kaffebacken i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0242 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Spelet 2  |            | 20 år         | 2026-01-01      | 1964                 |
| Spelet 7  |            | 20 år         | 2044-01-01      | 1964                 |

Totalt 2 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 198               | p-platser                             | 0                        |
| 1                 | garage( 122 platser)                  | 1 384                    |
| 1                 | Lägenhet (hyresrätt)                  | 39                       |
| 255               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 19 160                   |
| 7                 | lokaler (hyresrätt)                   | 969                      |
| Totalt 462 objekt |                                       | 21 552                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 51 st 2 rok, 81 st 3 rok, 69 st 4 rok, 15 st 5 rok.

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.    |
|--------------------|-----------------------|------------|
| Claes Engberg      | Ledamot               | 2025-01-14 |
| Wendy Pearl Selman | Ordförande            | 2025-01-14 |
| Mona Widholm       | Ledamot               | 2024-01-23 |
| Kåre Freudenthal   | Ledamot               | 2025-01-14 |
| Mats Johansson     | Ledamot               | 2024-01-23 |
| Michael Larsson    | Ledamot               | 2024-01-23 |
| Mia Colling        | Ledamot utsedd av HSB | 2019-10-22 |
| Susanne Lindholm   | Ledamot               | 2025-01-14 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Widholm, Mats Johansson, Michael Larsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kåre Freudenthal, Wendy Pearl Selman och Michael Larsson.

Revisorer har varit: Inger Pettersson med Carina Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Daniel Lundahl (sammankallande), Conny Örtegren samt Albin Furenhed, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Carl Mellwing fungerat.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-14. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-05-20.

## Under året har följande större händelser inträffat:

- Ny tomträttsavgäld för Spelet 2 har överenskommits med Norrköpings Kommun och gäller från 2026-01-01 och 20 år framåt. Ny avgäld är 556,875 kronor per år.
- Ett nytt helkundsavtal har tecknats med HSB Östra och börjar gälla 2025-09-01. Avtalet ersätter samtliga tidigare avtal med HSB Östra och omfattar Fastighetsskötsel, Ekonomisk förvaltning, Drift & IMD, Felanmälan & Jour samt Underhållsplan.

- All trappbelysning har bytts ut mot energisnåla ledarmaturer.
- De gamla stenmanglarna har avvecklats i fem (av sex) mangelrum. Lokalerna har istället byggts om för uthyrning till våra medlemmar. Ett mangelrum återstår (Hus F) som kan bokas via vårt bokningssystem.
- Under året har vår vicevärd Kalle Mellwing sagt upp sin tjänst och den avslutas 2025-08-31. Styrelsen har under sommaren arbetat intensivt med att kartlägga samtliga arbetsuppgifter samt startat upp processen med att bemanna denna post som i fortsättningen kommer att benämnas Förvaltningen på Kaffebacken.

**Under de senaste 27 åren har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1998  | Inglasning av balkonger                                                                                                                               |
| 2004  | Byte av fönster i samtliga lägenheter                                                                                                                 |
| 2006  | Renovering av garagefasader samt införande av kollektiv elmätning                                                                                     |
| 2008  | Stamrenovering i form av relining                                                                                                                     |
| 2010  | Miljöhus uppfördes samt byte av undercentraler                                                                                                        |
| 2012  | Montering av postboxar, Individuell elmätning återinfördes                                                                                            |
| 2014  | Byte av kallvattenledningar i källare                                                                                                                 |
| 2018  | Byte av samtliga garageportar samt byte av samtliga frånluftsfläktar                                                                                  |
| 2019  | Kollektiv anslutning till bredband, tv och telefoni genom Telia                                                                                       |
| 2019  | Digitalt bokningssystem för tvättstugor och andra gemensamma utrymmen                                                                                 |
| 2020  | Relining av dagvattenledningar                                                                                                                        |
| 2020  | Installation av 8 laddplatser för elbilar                                                                                                             |
| 2020  | Renovering av Stora Samlingslokalen samt byte av staket vid samtliga marklägenheter                                                                   |
| 2021  | Köp av övernattningslägenhet                                                                                                                          |
| 2021  | Renovering av träningslokalen                                                                                                                         |
| 2021  | Renovering av spillvattenledningar genom relining.                                                                                                    |
| 2021  | Byte av samtliga källarytterdörrar                                                                                                                    |
| 2022  | Byte av entrépartier                                                                                                                                  |
| 2022  | Förbättringar på innergården - breddning av körbanor, ny kantsten, nya murar, nya cykelställ och nya armaturer för stolpbelysning och fasadbelysning. |
| 2023  | Byte av kulvertar för varmvatten och radiatorvärme samt ny fjärrvärmeledning mellan hus D och F                                                       |
| 2023  | Byte av ytterdörrar vid marklägenheterna                                                                                                              |
| 2023  | Installation av ytterligare 8 laddplatser för elbilar                                                                                                 |
| 2023  | Samtliga parkeringsplatser har blivit avgiftsbelagda                                                                                                  |
| 2024  | Renovering av tak på samtliga hus där även rökgasluckorna har bytts ut.                                                                               |
| 2024  | Renovering av tak på suterränggarage utmed Bandygränd.                                                                                                |
| 2025  | Ny trappbelysning i samtliga trappuppgångar.                                                                                                          |
| 2025  | Avveckling av gamla stenmanglar i fem av sex tvättstugor.                                                                                             |

Nästa större underhållsprojekt är att byta lägenhetsdörrar. För tillfället ligger detta arbete under år 2027 i vår underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 356 och under året har det tillkommit 11 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 351.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 185       | 184       | 145       | 187       | 158       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 238       | 266       | 258       | 222       | 194       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 737       | 673       | 598       | 587       | 575       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90        | 86        | 90        | 92        | 93        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 731       | 780       | 715       | 599       | 587       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 15 624    | 14 759    | 13 781    | 13 403    | 13 187    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 972     | 2 813     | 1 775     | 2 590     | 2 125     |
| Soliditet, %                           | 93        | 92        | 92        | 93        | 90        |

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 511 884                  | 0                                                                      | 0                         | 2 511 884                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 5 959 151                  | 0                                                                      | 269 500                   | 6 228 651                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>8 471 035</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>269 500</b>            | <b>8 740 535</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 22 633 700                 | 2 812 997                                                              | -269 500                  | 25 177 197                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 812 997                  | -2 812 997                                                             | 1 971 690                 | 1 971 690                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>25 446 697</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 702 190</b>          | <b>27 148 887</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>33 917 732</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 971 690</b>          | <b>35 889 422</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 627 000 kr samt ianspråktagande skett med 357 500 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 | 25 446 697        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 971 690         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -627 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 357 500           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>27 148 887</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>27 148 887</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 15 623 522               | 14 930 062               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 134 329                  | 799 822                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 15 757 851               | 15 729 885               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -11 932 227              | -11 186 931              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -309 378                 | -381 041                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -717 110                 | -916 048                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -958 468                 | -691 126                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -13 917 183              | -13 175 146              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 840 668                | 2 554 739                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 130 857                  | 258 423                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | 165                      | -165                     |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | 131 022                  | 258 258                  |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 1 971 690                | 2 812 997                |
| Resultat före skatt                                                         |       | 1 971 690                | 2 812 997                |
| Årets resultat                                                              |       | 1 971 690                | 2 812 997                |

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |       |            |            |
|----------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 7 | 28 099 667 | 16 970 073 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 8 | 115 867    | 137 592    |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 0          | 11 778 175 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |       | 28 215 534 | 28 885 839 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 10 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 28 216 034 | 28 886 339 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |            |           |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 0          | 1 262     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 9 900 819  | 6 900 422 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 561 822    | 1 121 242 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 10 462 641 | 8 022 926 |

Kassa och bank

|                      |  |       |       |
|----------------------|--|-------|-------|
| Kassa och bank       |  | 7 856 | 9 693 |
| Summa Kassa och bank |  | 7 856 | 9 693 |

|                             |  |            |           |
|-----------------------------|--|------------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 10 470 497 | 8 032 619 |
|-----------------------------|--|------------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 38 686 531 | 36 918 958 |
|------------------|--|------------|------------|



| BALANSRÄKNING                                | 2025-08-31       | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|------------------|------------|
| Eget kapital och skulder                     |                  |            |
| Eget kapital                                 |                  |            |
| Bundet eget kapital                          |                  |            |
| Medlemsinsatser                              | 2 511 884        | 2 511 884  |
| Fond för yttre underhåll                     | 6 228 651        | 5 959 151  |
| Summa Bundet eget kapital                    | 8 740 535        | 8 471 035  |
| Fritt eget kapital                           |                  |            |
| Balanserat resultat                          | 25 177 197       | 22 633 700 |
| Årets resultat                               | 1 971 690        | 2 812 997  |
| Summa Fritt eget kapital                     | 27 148 887       | 25 446 697 |
| Summa Eget kapital                           | 35 889 422       | 33 917 731 |
| Skulder                                      |                  |            |
| Kortfristiga skulder                         |                  |            |
| Leverantörsskulder                           | 658 302          | 824 270    |
| Skatteskulder                                | 58 865           | 44 504     |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 12 341 111   | 391 992    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 1 738 831 | 1 740 460  |
| Summa Kortfristiga skulder                   | 2 797 109        | 3 001 227  |
| Summa Skulder                                | 2 797 109        | 3 001 227  |
| Summa Eget kapital och skulder               | 38 686 531       | 36 918 958 |

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 840 668                | 2 554 739                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 958 468                  | 691 126                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>958 468</b>           | <b>691 126</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 130 857                  | 258 423                  |
| Erlagd ränta                                                                        | 165                      | -165                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 930 159</b>         | <b>3 504 123</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 522 864                  | -37 606                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -204 118                 | 209 922                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>318 746</b>           | <b>172 317</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>3 248 905</b>         | <b>3 676 439</b>         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -288 163                 | -12 696 919              |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-288 163</b>          | <b>-12 696 919</b>       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 960 742</b>         | <b>-9 020 480</b>        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>6 901 661</b>         | <b>15 922 141</b>        |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>9 862 403</b>         | <b>6 901 661</b>         |

**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 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. Inviduell mätning av el och tv/bredband ingår också i Årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Inviduell mätning av el och tv/bredband ingår också i Årsavgiften.

**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.

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.

*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<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 12 928 698               | 12 023 652               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 607 224                  | 902 167                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 612 000                  | 645 915                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 66 044                   | 59 322                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 1 225 646                | 1 137 790                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 36 746                   | 1                        |
|       | Hyror övrigt                                    | 42 914                   | 48 211                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 138 652                  | 170 638                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>15 657 924</b>        | <b>14 987 696</b>        |
|       | Hyresbortfall                                   | -34 402                  | -57 634                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-34 402</b>           | <b>-57 634</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>15 623 522</b>        | <b>14 930 062</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 42 062                   | 467 480                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 92 267                   | 332 342                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>134 329</b>           | <b>799 822</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 497 866               | -1 448 362               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -133 578                 | -236 108                 |
|       | Reparationer                                    | -564 023                 | -692 264                 |
|       | Planerat underhåll                              | -1 063 660               | -206 821                 |
|       | Försäkringsskador                               | -99 240                  | -154 706                 |
|       | Ei                                              | -1 353 347               | -1 617 546               |
|       | Uppvärmning                                     | -2 929 514               | -2 948 239               |
|       | Vatten                                          | -849 638                 | -791 009                 |
|       | Sophämtning                                     | -482 905                 | -392 889                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -264 321                 | -253 336                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -638 610                 | -659 926                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -502 784                 | -477 090                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -422 927                 | -393 789                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -1 127 936               | -872 852                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -1 878                   | -41 996                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-11 932 227</b>       | <b>-11 186 931</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -49 884                  | -25 777                  |
|       | Administrationskostnader              | -30 013                  | -49 112                  |
|       | Extern revision                       | -31 500                  | -24 875                  |
|       | Konsultkostnader                      | -55 947                  | -132 606                 |
|       | Medlemsavgifter                       | -101 517                 | -94 485                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -8 768                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -31 749                  | -54 186                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-309 378</b>          | <b>-381 041</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Anställda</i>                      | <b>1</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -139 088                 | -133 512                 |
|       | Revisionsarvode                       | -16 603                  | -11 335                  |
|       | Övriga arvoden                        | -423 972                 | -509 376                 |
|       | Löner och övriga ersättningar         | 0                        | -450                     |
|       | Sociala avgifter                      | -115 564                 | -178 069                 |
|       | Övriga personalkostnader              | -21 883                  | -83 306                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-717 110</b>          | <b>-916 048</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                                                    | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 39 342 981         | 36 056 735         |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 1 739 631          | 1 655 636          |
|       | Årets investering takomläggning                                       | 12 066 338         | 3 370 241          |
|       | Årets försäljningar/utrangeringar                                     | -667 228           | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>52 481 722</b>  | <b>41 082 612</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                                                | -24 112 539        | -23 443 138        |
|       | Årets avskrivningar                                                   | -936 743           | -669 401           |
|       | Årets utrangeringar                                                   | 667 228            | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-24 382 054</b> | <b>-24 112 539</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>28 099 668</b>  | <b>16 970 073</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 211 000 000        | 184 000 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 3 039 000          | 2 876 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 91 000 000         | 100 000 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 3 105 000          | 3 105 000          |
|       | <i>Summa</i>                                                          | <b>308 144 000</b> | <b>289 981 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                                                  | 6 845 300          | 6 845 300          |
|       | Varav i eget förvar                                                   | -6 845 300         | -6 845 300         |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde                                            | 217 250            | 217 250            |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>217 250</b>     | <b>217 250</b>     |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                                                | -79 658            | -57 933            |
|       | Årets avskrivningar                                                   | -21 725            | -21 725            |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-101 383</b>    | <b>-79 658</b>     |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>115 867</b>     | <b>137 592</b>     |
| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|       | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|       | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 11 778 175         | 2 451 496          |
|       | Årets investeringar                                                   | 0                  | 9 326 679          |
|       | Omklassificering till byggnad                                         | -11 778 175        | 0                  |
|       | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>           | <b>11 778 175</b>  |

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Ingående värde andel i HSB                                | 500              | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräknings/placeringskonto HSB                            | 9 854 547        | 6 891 968        |
|        | Övriga fordringar                                         | 46 272           | 8 454            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>9 900 819</b> | <b>6 900 422</b> |
| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Momsskuld                                                 | 6 815            | 47 270           |
|        | Källskatt                                                 | 12 153           | 23 401           |
|        | Inre fond                                                 | 299 982          | 316 914          |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 22 161           | 4 407            |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>341 111</b>   | <b>391 992</b>   |
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 286 779        | 1 220 758        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 452 052          | 519 702          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 738 831</b> | <b>1 740 460</b> |

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-21.

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 Kaffebacken i Norrköping, org.nr. 725000-0242

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaffebacken 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 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Pettersson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

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

**Wendy Pearl Selman**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 17:31:09



**Mona Widholm**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 17:59:19



**Susanne Lindholm**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 20:35:22



**Michael Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 21:17:25



**Mia Colling**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 10:00:01



**Kåre Freudenthal**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 21:02:42



**Claes Engberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 20:24:45



**Mats Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 20:34:21



**Inger Pettersson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 21:05:54



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 13:57:28



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

**Inger Pettersson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 21:07:29



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 13:56:59



# 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.