



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>201<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>249<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>2 423<br/>kr/kvm</p>                   |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>3<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>269<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju<br/>nyckeltal<br/>beskriver<br/>bostadsrätts-<br/>föreningens<br/>ekonomi.</p> <p>↓</p>                                                   |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>801<br/>kr/kvm</p>         | <p>Läs mer om vad<br/>de olika nyckel-<br/>talen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattsskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattsskollen</a></p> |

# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Sörgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
201 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  
249 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 423 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
269 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  
801 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 Sörgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0689 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Monopolet 3 | 1953-01-01    | 1953                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-02-28.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8                 | lokaler (hyresrätt)                   | 516                      |
| 141               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8 756                    |
| 75                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 224 objekt |                                       | 9 272                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 64 st 2 rok, 40 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                     | Roll                  | Fr.o.m.    |
|--------------------------|-----------------------|------------|
| John Robert Lohman       | Ordförande            | 2024-11-19 |
| Peter Nilsson            | Ledamot               | 2024-11-19 |
| Lennart Sjöström         | Ledamot               | 2024-11-19 |
| Tuija Svärd              | Ledamot               | 2024-11-19 |
| Lars Olof Österman       | Ledamot               | 2024-11-19 |
| Thomas Nils Sör Leanderz | Ledamot               | 2024-11-19 |
| My Nordström             | Ledamot               | 2024-11-19 |
| Anna Klajn               | Ledamot utsedd av HSB | 2018-02-21 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Lennart Sjöström, Tuija Svärd, Lars Olof Österman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Sjöström, John Robert Lohman, Peter Nilsson och Thomas Nils Sör Leanderz.

Revisorer har varit: Lars Tommy Svensson med Stefan Stinga som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Volminger (sammankallande), Desirée Elofsson samt Karin Rolander, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Lennart Sjöström fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-05-21.

Under året var den enda större åtgärden byte av fläktsystemet i ventilationsanläggning gemensamma utrymmen i 57:an.

Föreningen har ansökt om investeringsmoms för solceller och fått utbetalt 309 975 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                                             |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000/2001 | Byte av rörledningar och elinstallationer                                                                                                          |
| 2000/2001 | Installation av hissar                                                                                                                             |
| 2016/2017 | Installation av kollektivt bredband, installation av kodlås                                                                                        |
| 2016/2017 | lordningsställande av övernattningsrum för uthyrning till medlemmar                                                                                |
| 2017/2018 | Uppförande av två miljöhus                                                                                                                         |
| 2017/2018 | lordningsställande av utemiljön vid Hagebygatan 51                                                                                                 |
| 2017/2018 | Renovering av bastun, radonmätning av fastigheterna                                                                                                |
| 2018/2019 | Nytt staket mot barnens skog                                                                                                                       |
| 2018/2019 | Installation av ny tvättmaskin                                                                                                                     |
| 2018/2019 | Relining av luftningsrör från tak                                                                                                                  |
| 2018/2019 | Målning av soprum                                                                                                                                  |
| 2019/2020 | OVK-besiktning                                                                                                                                     |
| 2019/2020 | Inköp av gymutrustning                                                                                                                             |
| 2019/2020 | Omläggning av entrécylindrar, passersystem                                                                                                         |
| 2020/2021 | Installation och driftsättning av individuell elmätning                                                                                            |
| 2020/2021 | Rivning av stenyta, asfaltering nya p-platser                                                                                                      |
| 2020/2021 | Målning av bl.a. källargångar                                                                                                                      |
| 2020/2021 | Anläggande av odlingsplats och uteplats                                                                                                            |
| 2020/2021 | Ny ståldörr källarlokal                                                                                                                            |
| 2022/2023 | Installering av laddstolpar för elbilar på stora parkeringen. Möjlighet för 14 platser att koppla upp sig.                                         |
| 2022/2023 | Byte av OP-panel i undercentralen för att bättre kunna styra och på så vis minska föreningens energikostnader                                      |
| 2023/2024 | Målning av räcken, staket och skärmtak. Asfaltering av vägen längst baksidan av fastigheten mellan 51 och 71. Byte av nödtelefoner i 11 st hissar. |
| 2023/2024 | Inköp och montering av solceller. Rengöring och behandling av takpannor (inför montering av solceller).                                            |

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

VVS - byte värmeväxlare, tryckstegringspump och cirkulationspump.

Byte av hänggrännor.

Vid behov målningsarbeten i gemensamma utrymmen.

Vid behov byten av utrustning i tvättstugor.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 182 och under året har det tillkommit 30 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 201       | 168       | 185       | 191       | 212       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 423     | 2 477     | 2 531     | 2 589     | 2 643     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 566     | 2 623     | 2 680     | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 3         | 4         | 4         | 4         | 4         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 269       | 271       | 256       | 237       | 210       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 801       | 777       | 686       | 668       | 668       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92        | 93        | 89        | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 822       | 791       | 799       | 726       | 713       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 566     | 7 307     | 7 057     | 6 774     | 6 779     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 749       | 125       | 796       | 1 017     | 827       |
| Soliditet, %                           | 39        | 37        | 37        | 35        | 33        |

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               | 489 640                    | 0                                                                      | 0                         | 489 640                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 5 354 723                  | 0                                                                      | -51 257                   | 5 303 466                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 844 363</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-51 257</b>            | <b>5 793 106</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 8 574 039                  | 124 755                                                                | 51 257                    | 8 750 051                  |
| Årets resultat, kr                    | 124 755                    | -124 755                                                               | 748 502                   | 748 502                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 698 794</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>799 759</b>            | <b>9 498 553</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>14 543 157</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>748 502</b>            | <b>15 291 659</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 kr samt ianspråktagande skett med 314 257 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 | 8 698 794        |
| Årets resultat, kr                                  | 748 502          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -263 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 314 257          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>9 498 553</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>9 498 553</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 | 7 566 480                | 7 306 938                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 51 466                   | 23 057                   |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 7 617 946                | 7 329 994                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 227 372               | -5 810 704               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -209 702                 | -184 333                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -326 075                 | -276 638                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -797 683                 | -677 184                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -6 560 832               | -6 948 859               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 057 114                | 381 136                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 244 980                  | 281 240                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -553 592                 | -537 621                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -308 612                 | -256 381                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 748 502                  | 124 755                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | 748 502                  | 124 755                  |
| Årets resultat                                                              |       | 748 502                  | 124 755                  |

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 7  | 28 363 225        | 26 699 508        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 8  | 258 550           | 309 969           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9  | 0                 | 2 435 736         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>28 621 775</b> | <b>29 445 213</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 10 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>28 622 275</b> | <b>29 445 713</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 9 901             | 9 482             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 10 264 640        | 9 661 807         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 363 088           | 428 136           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>10 637 628</b> | <b>10 099 425</b> |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>10 637 628</b> | <b>10 099 425</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>39 259 903</b> | <b>39 545 138</b> |

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 489 640   | 489 640   |
| Fond för yttre underhåll  | 5 303 466 | 5 354 723 |
| Summa Bundet eget kapital | 5 793 106 | 5 844 363 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 8 750 051 | 8 574 039 |
| Årets resultat           | 748 502   | 124 755   |
| Summa Fritt eget kapital | 9 498 552 | 8 698 794 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 15 291 658 | 14 543 157 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 16 899 280 | 22 470 126 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 16 899 280 | 22 470 126 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 5 570 846 | 497 348   |
| Leverantörsskulder                              |        | 362 022   | 951 332   |
| Skatteskulder                                   |        | 34 968    | 24 271    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 157 361   | 166 717   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 943 769   | 892 187   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 7 068 965 | 2 531 856 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 23 968 245 | 25 001 982 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 39 259 903 | 39 545 138 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 1 057 114                | 381 136                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 797 683                  | 677 184                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 797 683                  | 677 184                  |
| Erhållen ränta                                                               | 293 455                  | 284 476                  |
| Erlagd ränta                                                                 | -537 789                 | -539 126                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 610 463                | 803 670                  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -298 641                 | 101 927                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -552 192                 | 653 649                  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -850 833                 | 755 576                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 759 630                  | 1 559 246                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 25 755                   | -2 435 736               |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 25 755                   | -2 435 736               |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -497 348                 | -497 348                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -497 348                 | -497 348                 |
| Årets kassaflöde                                                             | 288 037                  | -1 373 838               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 9 658 494                | 11 032 332               |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 9 946 531                | 9 658 494                |

**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. Individuell mätning av el och bredband räknas också med som Årsavgift.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el och bredband räknas också med som Årsavgift.

**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 fg års redovisning. 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 |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttoomsättning</b> |                                             |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 6 415 420                | 6 205 164                |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 293 764                  | 301 905                  |
|                         | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 302 400                  | 302 400                  |
|                         | Hyror lokaler                               | 324 724                  | 315 104                  |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser          | 132 000                  | 134 400                  |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad                   | 6 754                    | 0                        |
|                         | Hyror övrigt                                | 36 480                   | 29 280                   |
|                         | Övriga primära intäkter                     | 60 098                   | 24 745                   |
|                         | <b>Summa Bruttoomsättning</b>               | <b>7 571 640</b>         | <b>7 312 998</b>         |
|                         | Hyresbortfall                               | -5 160                   | -6 060                   |
|                         | <b>Summa</b>                                | <b>-5 160</b>            | <b>-6 060</b>            |
|                         | <b>Summa Nettoomsättning</b>                | <b>7 566 480</b>         | <b>7 306 938</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-09-01        | 2023-09-01        |
|-------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                 | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                   |                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 51 466            | 23 057            |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>51 466</b>     | <b>23 057</b>     |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-09-01        | 2023-09-01        |
|       |                                                 | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -944 150          | -801 706          |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -56 274           | -96 288           |
|       | Reparationer                                    | -224 335          | -467 278          |
|       | Planerat underhåll                              | -314 258          | -757 658          |
|       | Försäkringsskador                               | 0                 | -2 670            |
|       | El                                              | -473 627          | -615 870          |
|       | Uppvärmning                                     | -1 700 733        | -1 710 047        |
|       | Vatten                                          | -316 020          | -184 384          |
|       | Sophämtning                                     | -186 319          | -187 869          |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -110 352          | -107 214          |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -362 127          | -358 234          |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -260 345          | -240 596          |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -276 855          | -261 084          |
|       | Övriga driftkostnader                           | -1 979            | -19 806           |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-5 227 372</b> | <b>-5 810 704</b> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-09-01        | 2023-09-01        |
|       |                                                 | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                   |                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -19 451           | -13 549           |
|       | Administrationskostnader                        | -86 404           | -62 663           |
|       | Extern revision                                 | -22 125           | -16 375           |
|       | Konsultkostnader                                | 0                 | -4 925            |
|       | Medlemsavgifter                                 | -60 045           | -52 813           |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -21 676           | -34 007           |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-209 702</b>   | <b>-184 333</b>   |

| Not 6 | Personalkostnader                                  | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                           |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                    | -92 023                  | -90 575                  |
|       | Revisionsarvode                                    | -3 800                   | -3 800                   |
|       | Övriga arvoden                                     | -163 075                 | -122 700                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                      | -950                     | -2 000                   |
|       | Sociala avgifter                                   | -43 546                  | -35 446                  |
|       | Övriga personalkostnader                           | -22 681                  | -22 117                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                     | <b>-326 075</b>          | <b>-276 638</b>          |
| Not 7 | Byggnader och mark                                 | 2025-08-31               | 2024-08-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>             |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader               | 35 719 249               | 35 719 249               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                    | 8 768 410                | 8 768 410                |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar        | 211 500                  | 211 500                  |
|       | Årets omklassificering från pågående Solceller/tak | 2 409 981                | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       | <b>47 109 140</b>        | <b>44 699 159</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                  |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                             | -17 999 651              | -17 373 886              |
|       | Årets avskrivningar                                | -746 264                 | -625 764                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>            | <b>-18 745 914</b>       | <b>-17 999 651</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                    | <b>28 363 225</b>        | <b>26 699 508</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                              | <i>2025-08-31</i>        | <i>2024-08-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                  | 96 000 000               | 84 000 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                   | 1 405 000                | 1 216 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                     | 41 000 000               | 45 000 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                      | 238 000                  | 238 000                  |
|       | <i>Summa</i>                                       | <b>138 643 000</b>       | <b>130 454 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                          | <i>2025-08-31</i>        | <i>2024-08-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                               | 29 744 000               | 29 744 000               |
|       | Varav i eget förvar                                | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                          | <b>29 744 000</b>        | <b>29 744 000</b>        |

| Not 8  | Maskiner och andra tekniska anläggningar                                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31       |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                                 |                   |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                                                             | 514 192           | 514 192          |
|        | Årets investeringar                                                                                    | 0                 | 0                |
|        | Årets försäljning/utrangering                                                                          | 0                 | 0                |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                           | <b>514 192</b>    | <b>514 192</b>   |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                                      |                   |                  |
|        | Ingående avskrivningar                                                                                 | -204 223          | -152 804         |
|        | Årets avskrivningar                                                                                    | -51 419           | -51 419          |
|        | Årets försäljning/utrangering/omklassificering                                                         | 0                 | 0                |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                                | <b>-255 642</b>   | <b>-204 223</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                                                        | <b>258 550</b>    | <b>309 969</b>   |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31       |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>                                        |                   |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                                                   | 2 435 736         | 0                |
|        | Årets investering *                                                                                    | -25 755           | 2 435 736        |
|        | Omklassificering till byggnad **                                                                       | -2 409 981        | 0                |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>                                  | <b>0</b>          | <b>2 435 736</b> |
|        | *Årets investering innehåller investeringsmoms på -309 974 kr och slutfaktura från Idola på 283 776 kr |                   |                  |
|        | **Omklassificering till byggnad , Solceller är 1 732 237 kr och Takvård är 677 744 kr                  |                   |                  |
| 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                                                                         | 9 946 531         | 9 658 494        |
|        | Övriga fordringar                                                                                      | 318 108           | 3 313            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                                                         | <b>10 264 640</b> | <b>9 661 807</b> |



| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 615 580        | 588 778        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 84 320         | 68 517         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 243 869        | 234 892        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>943 769</b> | <b>892 187</b> |

Årsredovisningen beslutas 2025-10-29  
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 Sörgården i Norrköping, org.nr. 725000-0689

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sörgården 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 bostadsrättsskollen.

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Sörgården 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Tommy Svensson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

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

**John Robert Lohman**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 09:57:15



**Kurt Peter Karl Nilsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 16:33:46



**Åke Lennart Sjöström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:28:49



**Lars Olof Österman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:24:40



**Tuija Svärd**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 15:23:36



**Anna Klajn**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 16:05:44



**My Nordström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 20:44:20



**Thomas Nils Sör Leanderz**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 13:57:15



**Lars Tommy Svensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 11:55:21



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 11:25:11



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

**Lars Tommy Svensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 11:59:24



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 11:24:44



# 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.