







# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 717000-0959 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-28.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Kungsängens Kyrkby 2:106 | 1963-10-01 | 1963 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 18 | lokaler (hyresrätt) | 181 |
| 143 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8 981 |
| 19 | p-platser | 0 |
| 10 | garageplatser | 190 |
| **Totalt 190 objekt** | | **9 352** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 46 st 2 rok, 49 st 3 rok, 24 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---|---|---|---|
| Lillan Halling | Ledamot | 2021-05-30 | |
| Britt-Marie Wermtun | Ledamot | 2024-05-15 | 2025-06-26 |
| Staffan Ahlqvist | Ledamot | 2025-06-17 | |
| Camilla Suneson | Ledamot | 2016-04-28 | 2025-12-04 |
| Djevad Botonjic | Ledamot | 2024-05-15 | |
| Krzysztof Samuk | Ledamot | 2025-12-04 | |
| Anne Erikssson-Drakhammar | Ordförande | 2026-02-02 | |
| Rolf Larsson | Vice ordförande | 2026-02-02 | |
| Linda Borg | Ledamot | 2026-02-02 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Anne Erikssson-Drakhammar, Vice ordförande Rolf Larsson, Sekreterare Linda Borg, Ledamot Djevad Botonjic och Ledamot Lillan Halling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Eriksson-Drakhammar, Rolf Lindskog, Staffan Ahlqvist och Djevad Botonjic.

Revisorer har varit: Aram Mäkiivierikko samt Robert Grünwald, valda av föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anne Eriksson-Drakhammar, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar, samt 2 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3,5% from 2025-01-01.

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

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

Händelser under året 2025

1. Nya hissar installerat.
2. Installerat nya branddörrar i alla trapphusen.
3. Uppgraderat och bytt ut hela elmätningssystemet till alla hushåll och huskroppar. Serviceavtal med Homesolution.
4. Beställt och påbörjat arbetet med att uppgradera/digitalisera undercentralen. Nytt nätverk framdrages till undercentral. Serviceavtal skrivet med Schneider.
5. EL-SÄK elsäkerhetskontroll genomförd som skall göras varje år enligt lag
6. Fällt flertalet träd inom föreningen som var drabbade och riskerade att falla omkull.
7. Identifierat dåliga träbalkar vid fönster på fasad, vidare utredning och åtgärd fortgår under 2025.
8. Sagt upp avtalet med Aimo, Nytt parkeringsbolag alt. eget tillstånd med egen kontroll utreds.
9. Extra stämma 2025-03-26, förslag nya stadgar.

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2025 | Asfaltering gångvägar inom föreningen |
| 2025 | Nya hissar |
| 2025 | OVK ventilationskontroll avslutad |
| 2025 | Asfalterat gångvägen mellan Ringvägen 14 och Knektvägen 1 ner till parkering. Även asfalterat ojämnheter vid mark, dock på bristfälligt vis |

**Planerade underhåll och investeringar**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2026 | Föreningens underhållsplan kommer att följas samt löpande drift & skötsel. |
| 2026 | Föreningens samtliga leverantörsavtal behöver ses över |
| 2026 | Ny el-avläsning i föreningen |
| 2026 | El-laddstolpar installeras |
| 2026 | Telia-avtal fortfarande under upphandling |
| 2026 | Fönster kommer att bytas ut enligt godkänd underhållsplan gjord 2023 och byte daterat 2034/2035 och med god framförhållning byte inom ca 5-7 år |
| 2026 | Tre nya branddörrar installerat |
| 2026 | Träbalkar offerter tas in |
| 2026 | Extra stämma 2026-01-15, utlysa en ny styrelse |

# Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 16 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 253 | 290 | 315 | 231 | 256 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 708 | 6 825 | 6 943 | 7 200 | 7 164 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 985 | 7 107 | 7 230 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 8 | 8 | 9 |
| Energikostnad, kr/kvm | 276 | 238 | 236 | 242 | 237 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 025 | 994 | 909 | 865 | 848 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 92 | 83 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 050 | 1 038 | 1 045 | 907 | 874 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 818 | 9 664 | 9 551 | 8 649 | 8 378 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -190 | 299 | 1 369 | 374 | 576 |
| Soliditet, % | 18 | 18 | 18 | 16 | 16 |

* *Garageytan ingår i total yta fr.o.m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.*

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten *före* förändring av rörelsekapital är är positivt med 1 760 406 kr. Föreningen bedömer detta tillräcklig för att finansiera föreningens framtida åtagande. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 253 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 7% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

# Förändringar i eget kapital

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 976 315 | 0 | 0 | 976 315 |
| Underhållsfond, kr | 6 277 879 | 0 | -389 592 | 5 888 287 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **7 254 194** | **0** | **-389 592** | **6 864 602** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 131 020 | 299 386 | 389 592 | 7 819 998 |
| Årets resultat, kr | 299 386 | -299 386 | -190 212 | -190 212 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **7 430 406** | **0** | **199 380** | **7 629 786** |
| **S:a eget kapital, kr** | **14 684 600** | **0** | **-190 212** | **14 494 388** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 301 000 kr samt ianspråktagande skett med 690 592 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 7 430 406 |
| Årets resultat, kr | -190 212 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -301 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 690 592 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **7 629 786** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **7 629 786** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 817 748 | 9 663 514 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 38 344 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **9 817 748** | **9 701 858** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 118 517 | -5 941 194 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -429 304 | -338 401 |
| Personalkostnader | Not 6 | -228 130 | -204 149 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 861 457 | -1 732 398 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-8 637 407** | **-8 216 142** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **1 180 341** | **1 485 716** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 7 242 | 128 099 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -1 377 795 | -1 314 428 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-1 370 552** | **-1 186 329** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-190 212** | **299 386** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-190 212** | **299 386** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-190 212** | **299 386** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 75 856 738 | 72 129 917 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 171 450 | 228 600 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0 | 1 454 437 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **76 028 188** | **73 812 953** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **76 028 188** | **73 812 953** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 10 548 | 15 116 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 2 386 575 | 2 095 673 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 552 933 | 485 525 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **2 950 056** | **2 596 314** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 264 985 | 4 091 567 |
| *Summa Kassa och bank* | | **264 985** | **4 091 567** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **3 215 042** | **6 687 880** |
| **Summa Tillgångar** | | **79 243 230** | **80 500 833** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 976 315 | 976 315 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 888 287 | 6 277 879 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **6 864 602** | **7 254 194** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 7 819 998 | 7 131 020 |
| Årets resultat | | -190 212 | 299 386 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **7 629 786** | **7 430 406** |
| **Summa Eget kapital** | | **14 494 388** | **14 684 600** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 10 000 000 | 20 000 000 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **10 000 000** | **20 000 000** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 52 725 000 | 43 825 000 |
| Leverantörsskulder | | 493 583 | 555 214 |
| Skatteskulder | | 30 806 | 18 504 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 150 410 | 160 900 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 349 043 | 1 256 616 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **54 748 841** | **45 816 234** |
| **Summa Skulder** | | **64 748 841** | **65 816 234** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **79 243 230** | **80 500 833** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 1 180 341 | 1 485 716 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 861 457 | 1 732 398 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **1 861 457** | **1 732 398** |
| Erhållen ränta | 7 242 | 155 386 |
| Erlagd ränta | -1 288 635 | -1 303 333 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 760 406** | **2 070 166** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -63 077 | 466 775 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -56 552 | -615 175 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-119 630** | **-148 400** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 640 776** | **1 921 766** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -4 076 692 | -1 454 437 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-4 076 692** | **-1 454 437** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 100 000 | -1 100 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-1 100 000** | **-1 100 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-3 535 916** | **-632 671** |
| **Likvida medel vid årets början** | **6 176 761** | **6 809 431** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 640 844** | **6 176 761** |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Regelverk för årsredovisningar**
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

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

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

gällande skatteregler.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 9 364 000 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 8 782 404 | 8 485 368 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 421 290 | 438 367 |
| | Hyror lokaler | 260 480 | 256 744 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 253 310 | 179 652 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 39 922 | 251 395 |
| | Övriga primära intäkter | 62 930 | 58 775 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **9 820 336** | **9 670 301** |
| | Hyresbortfall | -2 588 | -6 787 |
| | *Summa* | **-2 588** | **-6 787** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **9 817 748** | **9 663 514** |

I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-tv.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 0 | 38 344 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **0** | **38 344** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -1 104 966 | -1 114 637 |
| | Snö och halk-bekämpning | -138 279 | -173 793 |
| | Reparationer | -574 165 | -668 608 |
| | Planerat underhåll | -690 592 | -677 178 |
| | Försäkringsskador | 0 | -20 590 |
| | El | -877 520 | -547 403 |
| | Uppvärmning | -1 165 047 | -1 190 242 |
| | Vatten | -536 930 | -488 251 |
| | Sophämtning | -293 761 | -285 929 |
| | Fastighetsförsäkring | -179 934 | -170 562 |
| | Kabel-TV och bredband | -246 034 | -277 279 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -267 702 | -251 990 |
| | Övriga driftkostnader | -43 586 | -74 732 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-6 118 517** | **-5 941 194** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -92 627 | -50 993 |
| | Administrationskostnader | -51 615 | -81 375 |
| | Extern revision | -20 000 | -18 250 |
| | Konsultkostnader | -42 225 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -47 610 | -47 610 |
| | Föreningsverksamhet | -48 007 | -30 383 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -127 220 | -109 790 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-429 304** | **-338 401** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Revisionsarvode | -6 000 | -9 000 |
| | Övriga arvoden | -173 894 | -155 800 |
| | Löner och övriga ersättningar | -584 | -428 |
| | Sociala avgifter | -42 527 | -38 765 |
| | Övriga personalkostnader | -5 125 | -156 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-228 130** | **-204 149** |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 781 | 1 392 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 6 462 | 126 706 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **7 242** | **128 099** |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 366 828 | -1 286 048 |
| | Övriga räntekostnader | -10 967 | -28 380 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-1 377 795** | **-1 314 428** |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 93 526 563 | 93 526 563 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 649 600 | 649 600 |
| | Årets investeringar - hissar | 5 531 129 | 0 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | -408 172 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **99 299 120** | **94 176 163** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -22 046 246 | -20 370 999 |
| | Årets avskrivningar | -1 804 307 | -1 675 248 |
| | Omklassificeringar | 408 172 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-23 442 381** | **-22 046 246** |
| | *Utgående redovisat värde* | **75 856 739** | **72 129 917** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 105 000 000 | 96 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 478 000 | 1 209 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 31 000 000 | 38 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 639 000 | 681 000 |
| *Summa* | **138 117 000** | **135 890 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 70 000 000 | 70 000 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **70 000 000** | **70 000 000** |

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 714 375 | 714 375 |
| | Årets försäljning/utrangering | 0 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **714 375** | **714 375** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -485 776 | -428 626 |
| | Årets avskrivningar | -57 150 | -57 150 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-542 926** | **-485 776** |
| | *Utgående redovisat värde* | **171 450** | **228 600** |

| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 1 454 437 | 0 |
| | Årets investeringar | 4 076 692 | 1 454 437 |
| | Omklassificering till byggnad | -5 531 129 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **0** | **1 454 437** |

| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 375 859 | 2 085 194 |
| | Övriga fordringar | 10 716 | 10 479 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **2 386 575** | **2 095 673** |

| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 552 933 | 485 525 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **552 933** | **485 525** |

| Not 14 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | SBAB | 0 | 3 832 607 |
| | Swedbank | 264 985 | 258 959 |
| | *Summa Kassa och bank* | **264 985** | **4 091 567** |

## Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2,84% | 2026-03-02 | 18 000 000 | 1 000 000 |
| Stadshypotek AB | 3,09% | 2026-01-30 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,04% | 2026-02-16 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,17% | 2028-12-30 | 10 000 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 1,05% | 2026-03-13 | 10 000 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 2,98% | 2026-03-03 | 4 725 000 | 100 000 |
| | | | **62 725 000** | **1 100 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 10 000 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 52 725 000 |
| Kortfristig del | 52 725 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 100 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 4 400 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,69% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2,84% | 2026-03-02 | 18 000 000 | 1 000 000 |
| Stadshypotek AB | 3,09% | 2026-01-30 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,04% | 2026-02-16 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,17% | 2028-12-30 | 10 000 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 1,05% | 2026-03-13 | 10 000 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 2,98% | 2026-03-03 | 4 725 000 | 100 000 |
| | | | **62 725 000** | **1 100 000** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 52 725 000 |
| Kortfristig del | 52 725 000 |

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Momsskuld | 32 335 | 31 596 |
| | Inre fond | 108 976 | 120 205 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 9 099 | 9 099 |
| | *Summa Övriga skulder* | **150 410** | **160 900** |

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 895 313 | 828 466 |
| | Upplupna räntekostnader | 209 789 | 120 629 |
| | Övriga upplupna kostnader | 243 941 | 307 521 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **1 349 043** | **1 256 616** |

Årsredovisningen är daterad 2026-03-16.
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 NORRHÖJDEN I UPPLANDS BRO

Org.nr 717000-0959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF NORRHÖJDEN I UPPLANDS BRO för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.



Dokument-ID 09222115557575645215 Signerat AM, SL

## 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 NORRHÖJDEN I UPPLANDS BRO för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Sebastian Lexander**
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Aram Mäkivierikko**
Av föreningen vald revisor



Dokument-ID 09222115557575645215 Signerat AM, SL

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Anne Eriksson Drakhammar**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 17:29:22*

**Rolf Larsson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 08:07:33*

**Lillan Halling**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 13:58:13*

**Linda Borg**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 18:37:28*

**Staffan Ahlqvist**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 07:23:36*

**Djevad Botonjic**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:15:03*

**Krzysztof Samuk**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 07:51:05*

**Aram Mäkivierikko**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:14:56*

**Sebastian Lexander**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:03:16*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Aram Mäkivierikko**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:39:45*

**Sebastian Lexander**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:01:57*

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.