



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Högbrunn i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Högbrunn i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Sliparvägen 3 A-C:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdsliljan 6	1941-08-08	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	82
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	849
6	p-platser	0
Totalt 29 objekt		931

Föreningens lägenheter fördelas på:

14 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Petra Pettersson	Ordförande	2025-02-24
Åsa Johnson	HSB Ledamot	2025-02-24
Oskar Sandberg	Ledamot	2025-02-24
Robin Fredriksson	Ledamot	2024-02-27
Molly Kullman	Ledamot	2025-02-24
Björn Kullman	Suppleant	2025-02-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Pettersson, Björn Kullman och Robin Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petra Pettersson, Oskar Sandberg, Robin Fredriksson och Molly Kullman.

Revisorer har varit: Per Andersson vald av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Petra Pettersson (sammankallande) samt Petra Mörne och Robin Fredriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 9 personer varav 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +4%.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades under 2025 och redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Det är styrelsen som upprättar och ansvarar för underhållsplanen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-28.

Radonmätning har genomförts i alla lägenheter. Då värdena i några lägenheter ligger över godkända gränsvärden, kommer ytterligare mätningar göras för av se om åtgärder behöver tas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Byte fjärrvärmeväxlare
1993	Stambyte
2003	Bredbandsinstallation
2013	Ny torkanläggning torkrum
2017	Byte lägenhetsdörrar, byte armaturer i trapphus, Installation av kodlås med tagg, Ny tvättmaskin (1st) och ny torktumlare.
2018	Byte av fönster lägenheter och trapphus, renovering tvättstuga
2019	Fönsterbyte
2021	Påfyllning grus parkering och gång
2022	OVK och åtgärder på ventilationssystem
2023	Översyn, tvätt och behandling av tak
2024	Renovering av källartrapp

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning
Lavéns Fastighetsservice AB - Fastighetsskötsel och Lokalvård
Vattenfall - Elavtal, el och nät samt fjärrvärme
Nyköpings kommun - Vatten/Renhållning
Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Vicevärdsuppdraget ingår i avtalet med Lavéns Fastighetsservice AB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(antaganden gjorda 2025)

Årtal	Åtgärd
2027	OVK
2027	Nya maskiner till tvättstuga & torkrum
2027	Kodlås till entrédörrar
2028	Översyn tak
2030	Målning trapphus, tvättstuga & källare. Översyn samlingslokal & bastu

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	21	42	120	163	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 472	3 545	3 618	3 687	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 808	3 888	3 968	4 044	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	359	327	256	237	0
Årsavgifter, kr/kvm	948	906	888	888	888
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	97	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	879	839	842	0
Nettoomsättning, tkr	850	816	777	782	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-77	-87	-158	33	70
Soliditet, %	26	26	27	29	29

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020/2021: Sparande, Skuldsättning, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga räntekostnader, ökad fastighetsskatt samt höjda kostnader för vatten, värme och fastighetsskötsel.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 21 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från och med 2025-10-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 220	0	0	29 220
Underhållsfond, kr	1 631 134	0	50 000	1 681 134
S:a bundet eget kapital, kr	1 660 354	0	50 000	1 710 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-271 489	-87 191	-50 000	-408 681
Årets resultat, kr	-87 191	87 191	-76 931	-76 931
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-358 680	0	-126 931	-485 612
S:a eget kapital, kr	1 301 674	0	-76 931	1 224 742

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-358 681
Årets resultat, kr	-76 931
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-485 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-485 612

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	849 644	815 781
Övriga rörelseintäkter		0	2 185
Summa Rörelseintäkter		849 644	817 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-612 685	-562 318
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 365	-64 637
Personalkostnader	Not 5	-37 483	-63 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 266	-96 266
Summa Rörelsekostnader		-801 799	-786 386
Rörelseresultat		47 845	31 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		585	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 361	-118 828
Summa Finansiella poster		-124 776	-118 771
Resultat efter finansiella poster		-76 931	-87 191
Resultat före skatt		-76 931	-87 191
Årets resultat		-76 931	-87 191

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	4 172 8744 269 140
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 172 8744 269 140
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	14 34514 345
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		14 34514 345
Summa Anläggningstillgångar		4 187 2194 283 485

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 4702 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	362 261610 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	19 77141 144
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		383 502654 102
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	200 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		200 0000
Summa Omsättningstillgångar		583 502654 102
Summa Tillgångar		4 770 7214 937 586

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 220	29 220
Fond för yttre underhåll	1 681 134	1 631 134
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 710 354	1 660 354
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-408 681	-271 489
Årets resultat	-76 931	-87 191
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-485 612	-358 681
Summa Eget kapital	1 224 742	1 301 673

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	818 5792 635 767
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		818 5792 635 767
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 414 038664 746
Leverantörsskulder		21 64663 180
Skatteskulder		13 144631
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	136 886146 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	141 686125 222
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 727 4001 000 147
Summa Skulder		3 545 9793 635 914
Summa Eget kapital och skulder		4 770 7214 937 586

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	47 845	31 580
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	96 266	96 266
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	96 266	96 266
Erhållen ränta	585	57
Erlagd ränta	-126 189	-117 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 508	10 600
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	28 353	-11 520
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-21 211	-42 824
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 142	-54 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 649	-43 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-67 896	-67 896
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 896	-67 896
Årets kassaflöde	-42 247	-111 640
Likvida medel vid årets början	601 557	713 197
Likvida medel vid årets slut	559 310	601 557

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	1 949 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	805 025	769 016
	Hyror lokaler	24 611	27 398
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 500	9 600
	Övriga primära intäkter	14 105	14 655
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	854 241	820 669
	Hysesbortfall	-4 597	-4 888
	<i>Summa</i>	-4 597	-4 888
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	849 644	815 781
Not 3	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-80 151	-61 975
	Snö och halk-bekämpning	-506	-1 137
	Reparationer	-31 622	-12 354
	Planerat underhåll	0	-29 876
	El	-24 797	-22 839
	Uppvärmning	-182 638	-176 733
	Vatten	-126 816	-105 050
	Sophämtning	-37 575	-35 463
	Fastighetsförsäkring	-18 225	-17 102
	Kabel-TV och bredband	-30 660	-34 169
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 320	-22 807
	Förvaltningsavtalskostnader	-44 375	-42 812
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-612 685	-562 318
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-25 529	-26 360
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-237
	Administrationskostnader	-3 234	-9 802
	Extern revision	-15 500	-15 000
	Medlemsavgifter	-9 000	-9 000
	Föreningsverksamhet	-1 303	-2 638
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 365	-64 637

Not 5	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 000	-28 000
	Revisionsarvode	-999	-999
	Övriga arvoden	0	-18 000
	Sociala avgifter	-8 484	-14 767
	Övriga personalkostnader	0	-1 399
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-37 483	-63 165
Not 6	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 137 794	6 137 794
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 196	7 196
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 144 990	6 144 990
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 875 850	-1 779 584
	Årets avskrivningar	-96 266	-96 266
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 972 117	-1 875 850
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 172 874	4 269 140
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	5 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	84 000	88 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 758 000	1 909 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 642 000	7 397 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 142 000	5 142 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 142 000	5 142 000
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde HSB Solcellspark, 65 andelar	13 845	13 845
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	14 345	14 345

Not 8

Övriga kortfristiga fordringar

2025-08-31

2024-08-31

Övriga fordringar			
Avräkningskonto HSB		359 310	601 557
Övriga fordringar		2 951	9 400
Summa Övriga fordringar		362 261	610 957

Övriga fordringar per 2025-08-31 avser skattekonto. Övriga fordringar per 2024-08-31 avser skattekonto på 1 515 kr samt fordran hos anställd på 7 885 kr.

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-08-31

2024-08-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 771	41 144
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 771	41 144

Not 10

Övriga kortfristiga placeringar

2025-08-31

2024-08-31

Övriga kortfristiga placeringar			
Placeringar HSB		200 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar		200 000	0



Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,37%	2026-03-30	596 850	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,01%	2028-01-30	818 579	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	1 426 688	67 896
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-04-30	390 500	0
			3 232 617	67 896

Långfristig del	818 579
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 414 038
Kortfristig del	2 414 038
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	67 896
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	271 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,70%
Finns swap-avtal	Nej

För lånet som konverteras 2025-09-30, 1 426 688 är den nya räntan 3,21% och löper till och med 2028-09-30.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,37%	2026-03-30	596 850	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,01%	2028-01-30	818 579	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	1 426 688	67 896
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-04-30	390 500	0
			3 232 617	67 896

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 414 038
Kortfristig del	2 414 038

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	17 182	1 228
	Inre fond	111 926	140 698
	Övriga kortfristiga skulder	7 778	4 441
	<i>Summa Övriga skulder</i>	136 886	146 367
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	67 390	58 755
	Upplupna räntekostnader	7 239	8 067
	Övriga upplupna kostnader	67 057	58 400
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	141 686	125 222

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2025-11-20

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 Högbrunn i Nyköping, org.nr. 719000-2118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högbrunn i Nyköping för räkenskapsåret 2024/2025.

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.

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 Högbrunn i Nyköping för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nyköping

Digitalt signerad av

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Petra Pettersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 14:03:57



Åsa Johnson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 09:36:41



Molly Kullman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 12:05:07



Robin Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 12:02:34



Oskar Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 13:42:51



Per Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 18:48:41



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-09 kl. 09:34:16



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Per Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 18:50:52



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-09 kl. 09:35:21



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.