



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Södertälje i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Södertälje i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertälje 14	1963-01-01	1963 och 1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	178
2	förråd	2
15	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 395
1	lokaler (hyresrätt)	74
Totalt 64 objekt		2 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Olsson	Ordförande	2024-01-01	2024-05-22
Magnus Sabelström	Ordförande	2024-05-22	
Jan-Åke Dahlqvist	Ledamot	2024-01-01	2024-05-22
Jan Persson	Ledamot	2024-01-01	
Mathias Rydberg	Ledamot	2024-01-01	
Jenny Rydström	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Christoffer Karlsson	Suppleant	2024-05-22	
Jash Dowejko-Jurkowski	Suppleant	2024-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan Persson och Mathias Rydberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Persson, Magnus Sabelström, Mathias Rydberg och Jenny Rydström.

Revisorer har varit Ann-Christin Rydberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

En extra stämma genomfördes 2024-04-16 för att anta nya stadgar. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-18.

Föreningen har fått skattereduction för försäljning av el.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Byte av fönster.
1997	Omdragning av elledningar. Förändringsarbete på innergården. Garageportar och cykelrumsdörrar utbytta.
2000	Förändring av mätpunkter för elförbrukning.
2003	Fönster och dörrpartier på balkong byttes ut.
2005	Installation av bredband.
2009	Traditionellt stambyte och badrumsrenovering.
2011	Portlås med porttelefon installerades.
2013	Byte av takbeläggning och därmed sammanhängande plåtarbete.
2016	Fasadrenovering.
2019	Balkongbyte, utökning och inglasning.
2020-2021	OVK (obligatoriskt ventilationskontroll).
2023	Installation av solceller, laddstolpar och IMD.
2023	Nya porttelefonerna bytts ut till en ny, modernare variant som även tillåter inpassering med hjälp av tagg.
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av lgh-dörrar, entrédörrar, låssystem samt trapphus målning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	201	206	210	197	50
Skuldsättning, kr/kvm	3 334	3 439	3 471	3 574	3 674
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 684	3 801	3 578	3 685	3 788
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	150	147	164	156	158
Årsavgifter, kr/kvm	648	612	569	563	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	85	85	89
Totala intäkter, kr/kvm	681	650	646	582	532
Nettoomsättning, tkr	1 803	1 717	1 596	1 593	1 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	191	169	254	219	-151
Soliditet, %	31	29	30	27	26

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	222 415	0	0	222 415
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 742 959	0	49 000	2 791 959
S:a bundet eget kapital, kr	2 965 374	0	49 000	3 014 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	852 520	169 158	-49 000	972 678
Årets resultat, kr	169 158	-169 158	191 498	191 498
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 021 678	0	142 498	1 164 176
S:a eget kapital, kr	3 987 052	0	191 498	4 178 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49.000 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	1 021 678
Årets resultat, kr	191 498
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 164 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 164 176

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 803 132	1 716 611
Övriga rörelseintäkter		0	2 624
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 803 132	1 719 235
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-825 137	-753 216
Underhåll enligt plan		0	-53 319
Övriga externa kostnader	Not 4	-197 481	-156 007
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 874	-92 755
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 371	-322 488
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 440 863	-1 377 785
RÖRELSERESULTAT		362 269	341 450
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 128	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 899	-172 424
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-170 771	-172 292
ÅRETS RESULTAT		191 498	169 158

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	12 090 350	12 430 219
Inventarier och installationer	Not 8	21 019	22 521
Summa materiella anläggningstillgångar		12 111 369	12 452 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 111 869	12 453 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 780	0
Avräkningskonto HSB		517 291	904 062
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	238 875	280 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 807	42 531
Summa kortfristiga fordringar		820 753	1 226 821
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		700 000	0
Kassa och bank			
Kassa		0	2 000
Summa kassa och bank		0	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 520 753	1 228 821
SUMMA TILLGÅNGAR		13 632 622	13 682 061



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

222 415

222 415

Fond för yttre underhåll

2 791 959

2 742 959

Summa bundet eget kapital**3 014 374****2 965 374**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

972 678

852 520

Årets resultat

191 498

169 158

Summa fritt eget kapital**1 164 176****1 021 678****Summa eget kapital****4 178 550****3 987 052**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 541 250

6 124 177

Summa långfristiga skulder**3 541 250****6 124 177**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 282 927

2 979 000

Medlemmarnas inre fond

Not 14

241 827

241 827

Leverantörsskulder

142 465

95 554

Aktuell skatteskuld

0

3 884

Övriga kortfristiga skulder

0

836

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

245 602

249 731

Summa kortfristiga skulder**5 912 822****3 570 832****Summa skulder****9 454 072****9 695 009****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****13 632 622****13 682 061**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	362 269	341 450
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	341 371	322 488
	<u>703 640</u>	<u>663 938</u>
Erhållen ränta	16 559	132
Erlagd ränta	-196 601	-165 824
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>523 598</u>	<u>498 246</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 866	-276 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	38 765	9 782
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>590 230</u>	<u>231 091</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 434 783
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 434 783</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-279 000	533 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-279 000</u>	<u>533 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>311 230</u>	<u>-670 692</u>
Likvida medel vid årets början	906 062	1 576 754
Likvida medel vid årets slut	<u>1 217 291</u>	<u>906 062</u>
	<u>311 230</u>	<u>-670 692</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 434 462	1 427 575
Årsavgift el	116 595	38 648
Hysesintäkt lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	37 070	37 452
Hysesintäkt övrigt	2 216	1 983
Konsumtionsavgift el	0	16 341
Försäljning egenproducerad el	10 125	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 884	2 321
Övriga primära intäkter och ersättningar	157 780	156 291
	1 803 132	1 716 611

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv. El debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-28 210	-41 266
El	-83 078	-106 933
Uppvärmning	-220 736	-201 288
Vatten	-93 218	-79 960
Renhållning	-42 939	-55 139
TV, bredband, iptelefoni	-15 120	-14 220
Obligatoriska besiktningar	-26 000	0
Serviceavtal	-6 904	-2 940
Förvaltningskostnader	-204 662	-146 200
Försäkringar	-17 616	-16 563
Fastighetsskatt	-52 411	-59 804
Övriga driftskostnader	-34 243	-28 904
	-825 137	-753 216

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 000	-11 300
Övriga förvaltningskostnader	-121 842	-111 941
Kostnader överlåtelse och panter	-9 906	-4 464
Föreningsverksamhet	-300	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 990	-5 096
Konsulter	-13 125	0
Medlemsavgifter HSB	-20 200	-18 496
Stämma och styrelse	-11 118	-4 711
	-197 481	-156 007

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-48 175	-48 007
Löner för anställda	0	-300
Vicevärdsarvode	-10 417	-25 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-3 675	-3 381
Sociala avgifter	-12 607	-14 067
	-76 874	-92 755

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-310 304	-291 421
Markanläggningar	-29 565	-29 565
Installationer och inventarier	-1 502	-1 502
	-341 371	-322 488

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 596 603

15 443 926

Årets investering byggnader

0

1 152 677

Ingående anskaffningsvärde mark

59 618

59 618

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

466 995

171 345

Årets investering markanläggningar

0

295 650

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**17 123 216****17 123 216****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 492 087

-4 200 666

Årets avskrivningar byggnader

-310 304

-291 421

Ingående avskrivningar markanläggningar

-200 910

-171 345

Årets avskrivningar markanläggningar

-29 565

-29 565

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 032 866****-4 692 997****Utgående redovisat värde****12 090 350****12 430 219**

Redovisade värden byggnader

11 794 212

12 104 516

Redovisade värden mark

59 618

59 618

Redovisade värden markanläggningar

236 520

266 085

Fastighetsbeteckning: Södertälje 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	22 000 000	7 000 000	29 000 000	29 000 000
Lokaler	1975	159 000	101 000	260 000	0
		22 159 000	7 101 000	29 260 000	29 000 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

9 350 000

9 350 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**9 350 000****9 350 000****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

30 031

30 031

Utgående anskaffningsvärden

30 031

30 031

Ingående avskrivningar

-7 510

-6 008

Årets avskrivningar

-1 502

-1 502

Utgående avskrivningar

-9 012

-7 510

Utgående redovisat värde**21 019****22 521**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	233 525	6 940
Övrig skattefordran	5 350	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	273 288
	238 875	280 228

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	22 062	17 616
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 143	4 715
Upplupna ränteintäkter	8 569	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 033	20 200
	60 807	42 531

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-03-10	700 000	0
			700 000	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,15%	2025-10-30	939 961	50 000
Stadshypotek AB		1,48%	2029-09-01	2 876 250	75 000
Stadshypotek AB		4,51%	2025-04-30	1 543 966	70 000
Stadshypotek AB		3,45%	2025-04-01	2 700 000	60 000
Stadshypotek AB		4,49%	2026-06-01	764 000	24 000
				8 824 177	279 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 541 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 99 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 183 927
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 282 927**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,78%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 116 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 429 177
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	241 827	248 572
Uttag	0	-6 745
	241 827	241 827

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 806	76 233
Upplupna räntekostnader	16 683	17 385
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 113	144 441
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	672
	245 602	249 731

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Magnus Sabelström

.....
Jenny Rydström

.....
Jan Persson

.....
Mathias Rydberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Christine Rydberg
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertälje i Karlshamn, org.nr. 736200-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2024.

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 december 2024 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. Revisornernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 (ISA) 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 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Rydberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Södertälje i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS SABELSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:01:03



JAN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 06:45:56



JENNY RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:15:41



MATHIAS RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:24:15



ANN-CHRISTIN RYDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:58:07



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:08:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Södertälje i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTIN RYDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:59:18



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:06:36



HSB – där möjligheterna bor

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.