



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF GAFFELN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gaffeln i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-1716 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gaffeln 5	1947-03-26	1960

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 238
1	lokal (hyresrätt)	32
3	förråd (hyresrätt)	24
8	garageplatser för personbil	109
19	p-platser	0
3	lokaler (föreningslokaler)	0
Totalt 66 objekt		2 403

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 5 st 2 rok, 3 st 3 rok, 17 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Hedengren	Ordförande	2024-07-16	
Ingemar Eriksson	Ledamot	2018-05-29	
Nils Pettersson	Ledamot	2021-06-24	
Ulla Pettersson	Ledamot	2015-05-19	
Pia Bergqvist	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2020-07-16	
Benny Jansson	Ledamot	2022-05-30	
Inger Gyvall	Suppleant	2023-05-22	2025-06-03
Raeifa Asber	Suppleant	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Nils Pettersson och Benny Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Eriksson, Nils Pettersson, Ulla Pettersson och Tomas Hedengren.

Revisorer har varit Ulf Rönqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Svein Rønning (sammankallande) och Ragnar Voigt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2025-01-01 och med ytterligare 10% från och med 2026-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Senaste fastighetsbesiktning genomfördes 2025-02-17.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktaget medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Påbörjad mätning av förekomst av markradon
2025	Tillgänglighetsförbättring av entréerna till hus 3A och 3B
2025	Iordningställande av sittmöjligheter utomhus vid hus 3A och 3B
2025	Byte av expansionskärl i undercentralen
2024	Iordningställande av fastighetsnära avfallsinsamling placerad på Kullmansgatan mellan föreningens två byggnader
2024	Byte av radiatorventiler och termostater i radiatorer i 32 av 32 lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen
2023	Obligatorisk ventilationskontroll med efterföljande åtgärder. Bland annat har nya större spaltventiler monterats i fönstren och 2 av 2 frånluftsfläktar till trapphus har bytts
2023	Omläggning av altan till hus 3A
2023	Besiktning av skyddsrum vid besök av MSB
2022	Installation av 4 laddstolpar med totalt 8 uttag
2022	Byte av 2 av 2 entrépartier mot Kullmansgatan
2021	Besiktning/filmning av dagvattenledningar
2020	Byte av 2 av 2 hissar

Övriga underhållsåtgärder

Under 2025 har avloppsstammar spolats och frånluftskanaler rensats.
Nya stegar till vindarna i båda husen har monterats.
En trasig laddbox för bilar gick inte längre att reparera och har bytts ut.
En tvättmaskin i den gemensamma tvättstugan har ersatts.

Föreningen planerar följande åtgärder under 2026:

Årtal	Åtgärd
2026	Tvätt av fasader och fönsterbleck
2026	Fortsatt mätning och åtgärder mot markradon

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	137	160	176	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 229	1 297	1 365	1 434	1 502
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 320	1 393	1 466	1 539	1 613
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	264	261	232	209	202
Årsavgifter, kr/kvm	805	767	714	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	87	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	851	812	768	744	742
Nettoomsättning, tkr	1 942	1 846	1 723	1 674	1 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	-334	35	-67	41	110
Soliditet, %	68	69	66	67	66

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre bokföringsmässiga avskrivningar till följd av investeringar samt högre underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 96 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 200 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden höjdes årsavgiften med 10% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	223 990	0	0	223 990
Upplåtelseavgifter, kr	6 083 775	0	0	6 083 775
Underhållsfond, kr	811 469	0	-235 270	576 199
S:a bundet eget kapital, kr	7 119 234	0	-235 270	6 883 964
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	561 226	34 800	235 270	831 296
Årets resultat, kr	34 800	-34 800	-334 234	-334 234
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	596 026	0	-98 964	497 062
S:a eget kapital, kr	7 715 260	0	-334 234	7 381 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 199 000 kr samt ianspråktagande skett med 434 270 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	596 026
Årets resultat, kr	-334 234
Reservation till underhållsfond, kr	-199 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	434 270
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	497 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	497 062
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 941 780	1 846 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 500	104 537
Summa Rörelseintäkter		2 045 280	1 950 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 756 492	-1 430 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 319	-72 680
Personalkostnader	Not 6	-110 349	-125 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-381 380	-231 803
Summa Rörelsekostnader		-2 301 540	-1 860 857
Rörelseresultat		-256 260	89 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		924	1 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 898	-56 387
Summa Finansiella poster		-77 974	-55 001
Resultat efter finansiella poster		-334 234	34 800
Resultat före skatt		-334 234	34 800
Årets resultat		-334 234	34 800

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	9 879 828	10 261 208
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 879 828	10 261 208

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		9 880 328	10 261 708
------------------------------------	--	------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 8	1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	851 205	922 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	71 152	59 254
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		923 827	981 706

Summa Omsättningstillgångar		923 827	981 706
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa Tillgångar		10 804 155	11 243 414
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 307 765	6 307 765
Fond för yttre underhåll	576 199	811 469
Summa Bundet eget kapital	6 883 964	7 119 234

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	831 296	561 226
Årets resultat	-334 234	34 800
Summa Fritt eget kapital	497 062	596 026

Summa Eget kapital

7 381 026 **7 715 260**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 828 500	964 724
Summa Långfristiga skulder		1 828 500	964 724

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 124 724	2 152 500
Leverantörsskulder		81 658	86 631
Skatteskulder		6 633	5 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	59 030	50 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	322 583	268 200
Summa Kortfristiga skulder		1 594 628	2 563 430

Summa Skulder

3 423 128 **3 528 154**

Summa Eget kapital och skulder

10 804 155 **11 243 414**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-256 260	89 801
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	381 380	231 803
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	381 380	231 803
Erhållen ränta	924	1 386
Erlagd ränta	-76 122	-50 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 922	272 665
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 422	12 302
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	56 198	-339 938
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	45 776	-327 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 699	-54 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-665 258
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-665 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-164 000	-164 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 000	-164 000
Årets kassaflöde	-68 301	-884 228
Likvida medel vid årets början	918 618	1 802 846
Likvida medel vid årets slut	850 317	918 618

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	10 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	1 392 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 801 896	1 716 096
	Hyror lokaler	21 064	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	104 679	104 696
	Avgifter för elbilsladdning	1 781	0
	Hyror förråd	7 800	7 800
	övriga intäkter	6 103	7 628
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 943 322	1 848 220
	Hysesbortfall	-1 542	-2 100
	<i>Summa</i>	-1 542	-2 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 941 780	1 846 120
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Balkongavgifter	103 500	103 500
	Övriga intäkter	0	1 037
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	103 500	104 537
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-367 717	-383 765
	Snö- och halkbekämpning	-37 209	-49 868
	Reparationer	-84 623	-65 665
	Planerat underhåll	-434 270	-62 302
	Försäkringsskador	0	-11 478
	El	-98 569	-104 945
	Uppvärmning	-401 279	-408 520
	Vatten	-134 803	-112 827
	Sophämtning	-44 041	-58 080
	Fastighetsförsäkring	-49 921	-51 383
	Bredband	-39 324	-55 706
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 138	-59 500
	Övriga driftkostnader	-2 600	-6 453
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 756 492	-1 430 491

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 176	-15 103
	Administrationskostnader	-1 750	-12 256
	Extern revision	-15 000	-15 250
	Medlemsavgifter	-14 600	-14 600
	Föreningsverksamhet	-9 581	-9 496
	Övriga förvaltningskostnader	-8 213	-5 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 319	-72 680
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 795	-91 985
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-6 000	-16 500
	Sociala avgifter	-13 554	-14 398
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-110 349	-125 883

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 874 810	15 505 468
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 054	65 054
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	391 010	95 094
	Årets investeringar	0	665 258
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	16 330 874	16 330 874
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 069 666	-5 837 864
	Årets avskrivningar	-381 380	-231 803
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 451 046	-6 069 666
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 879 828	10 261 208
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	21 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	321 000	358 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	376 000	376 000
	<i>Summa</i>	34 097 000	33 134 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 196 100	7 196 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 196 100	7 196 100
Not 8	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 470	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 470	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	850 317	918 618
	Skattekonto	888	3 834
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	851 205	922 452

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	45 754	44 421
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 398	14 833
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	71 152	59 254

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek	3,44%	2026-07-15	1 044 724	84 000
Nordea Hypotek	2,80%	2027-06-16	1 118 500	40 000
Nordea Hypotek	2,72%	2027-07-21	790 000	40 000
			2 953 224	164 000

Långfristig del	1 828 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 044 724
Kortfristig del	1 124 724
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	164 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	656 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	2 000	3 000
Momsskuld	5 479	3 000
Källskatt	11 685	11 208
Inre fond	33 478	33 478
Övriga kortfristiga skulder	6 388	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	59 030	50 686

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	175 183	164 331
Upplupna räntekostnader	12 995	10 219
Övriga upplupna kostnader	134 405	93 650
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	322 583	268 200

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.

Årsredovisningen är upprättad 2026-02-16.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gaffeln i Södertälje
Org.nr 715600-1716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gaffeln i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Gaffeln i Södertäljes 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 uppger, 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.

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 Bostadsrättsförening Gaffeln i Södertälje 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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, viktiga 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

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Rönnqvist
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gaffeln i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Hedengren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 22:31:51



Karl Elof Ingemar Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:32:44



Pia Bergqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:16:13



Ulla Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 18:47:38



Nils Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 14:57:49



Benny Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:24:35



Ulf Agnar Rönnqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 19:20:19



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 11:47:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gaffeln i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Agnar Rönnqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 19:09:41



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 11:46:36





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje