



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF NÄCKROSEN

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 Näckrosen i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0734 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näckrosen 3	1958-06-25	1962
Rosen 4	1961-10-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 574
18	garageplatser för personbil (hyresrätt)	352
65	p-platser för personbil (hyresrätt)	0
17	förråd (hyresrätt)	0
1	lokaler (föreningslokal)	0
Totalt 210 objekt		7 926

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 7 st 2 rok, 74 st 3 rok, 1 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Nyttjanderättsavtal

Föreningen upplåter nyttjanderätten till 8 parkeringsplatser utan vederlag till Inve Förvaltningsaktiebolag under perioden 2024-03-01 till 2049-02-28. Avtalet har stadsfäst i dom i Södertälje Tingsrätt 2023-10-06. Dessa parkeringsplatser är inte inkluderade i tabellen ovan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Schuer	Ordförande	2024-06-20
Mikael Schuer	Ledamot	2023-06-14
Claes Lindström	Ledamot	2024-06-20
Veronica Ramirez Ålevik	Ledamot	2024-06-20
Anna Rautio	Ledamot	2025-04-10
Mikaela Zetterqvist	Ledamot	2025-04-10
Emil Blomkvist	Ledamot	2024-06-20
Karin Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen eller vara tillgänglig för omval till styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mikaela Zetterqvist, Emil Blomkvist och Veronica Ramirez Ålevik. Mikael Schuer har meddelat valberedningen att han avgår från styrelsen vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Schuer, Claes Lindström, Veronica Ramirez Ålevik och Emil Blomkvist.

Revisorer har varit Ulla Castenvik med Birgitta Hallqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Peter Simpson (sammankallande), samt Raul Ernesto Gonzalez Pons, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 8% från och med 2025-01-01 och med ytterligare 3% från och med 2026-01-01.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Förteckningen över väsentliga underhållsåtgärder i förvaltningsberättelsen visar styrelsens bedömning av underhållsbehovet de närmaste åren. En övergripande fastighetsbesiktning genomfördes i augusti 2025. Riktade besiktningar av undercentral och liggande avloppsstammar planeras för 2026 som ett led i att utveckla underhållsplaneringen.

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

Under senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Ny lösning för hantering av dagvatten på Davidsgatan 4 tillsammans med Södertälje kommun
2024	Renovering av samtliga 6 skyddsrum till av MSB godkänd standard
2024	Besiktning av yttertak
2024	Tillsyn av brandsäkerhet

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Bygga ny fastighetsnära lösning för hantering av avfall
2026	Besiktning av liggande avloppsstammar i källarplan i 3 byggnader
2026	Besiktning av undercentral
ca 2027-2028	Byte av yttertak på samtliga 3 byggnader
ca 2029-2031	Renovering av källarplan i samtliga 3 byggnader

Arvodering av förtroendevalda

Valberedningen har på uppdrag av föreningsstämman sett över modellen för hur arvoden till styrelse, revisor och valberedare ska utformas. Det är önskvärt att ha en modell som är hållbar över tid. Den behöver säkerställa att arvoden inte urholkas på grund av inflation. Samtidigt måste modellen ge föreningen möjlighet att ha kontroll över kostnadsutvecklingen. Valberedningens förslag är att arvodena knyts till prisbasbeloppet för att säkerställa en kontinuerlig uppräknings av ersättningen. Ersättningen till styrelsen begränsas till maximalt 2,75 prisbasbelopp per stämмоår. Det innebär att för stämмоåret 2025/2026 kan maximalt 161 700 kr betalas ut till styrelsens ledamöter i fast arvode och mötesarvode. Modellen innebär en sänkning av kostnaden för arvoden till förtroendevalda jämfört med tidigare modell. Föreningsstämman beslutade att godkänna förslaget till arvodering.

Leverantörsavtal

Föreningens avtal med HSB Södertälje har setts över och anpassats till nuvarande behov av tjänster. Omförhandlingen innebär en lägre kostnad om ca 100 tkr per år för bland annat fastighetsskötsel.

Fastighetslån

Två lån har vid omsättning under 2025 slagits samman till ett lån om totalt ca 11 Mkr som löper i 4 år till räntan 3,01%. Omförhandlingen innebär en minskning av räntekostnaderna med ca 100 tkr per år.

Under andra halvåret 2026 ska lån på drygt 9 Mkr omförhandlas. Dessa lån löper i nuläget till en ränta överstigande 4%.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	267	215	122	211	172
Skuldsättning, kr/kvm	3 552	3 634	3 718	3 803	3 909
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 717	3 803	3 891	3 980	4 091
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	223	213	199	173	183
Årsavgifter, kr/kvm	957	886	821	782	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	89	94	91
Totala intäkter, kr/kvm	961	900	884	797	819
Nettoomsättning, tkr	7 610	7 074	6 572	6 319	6 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 083	519	-369	353	404
Soliditet, %	23	21	19	20	19

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

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	718 565	0	0	718 565
Underhållsfond, kr	2 797 482	0	168 033	2 965 515
S:a bundet eget kapital, kr	3 516 047	0	168 033	3 684 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 945 065	519 236	-168 033	4 296 268
Årets resultat, kr	519 236	-519 236	1 082 984	1 082 984
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 464 301	0	914 951	5 379 252
S:a eget kapital, kr	7 980 348	0	1 082 984	9 063 332

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 967 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	4 464 301
Årets resultat, kr	1 082 984
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 967
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 379 252

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 379 252
------------------------------------	------------------

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	7 609 828	7 074 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 569	58 872
Summa Rörelseintäkter		7 616 397	7 132 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 170 344	-4 164 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 596	-144 087
Personalkostnader	Not 6	-213 484	-273 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 000 339	-966 453
Summa Rörelsekostnader		-5 474 763	-5 549 018
Rörelseresultat		2 141 634	1 583 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 404	4 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 066 054	-1 069 147
Summa Finansiella poster		-1 058 651	-1 064 699
Resultat efter finansiella poster		1 082 984	519 236
Resultat före skatt		1 082 984	519 236
Årets resultat		1 082 984	519 236

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	35 140 494	33 915 189
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	383 313
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 140 494	34 298 502

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

35 140 994 34 299 002

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	67 845
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 309 067	3 957 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	345 302	218 383
Summa Kortfristiga fordringar		3 654 370	4 243 632

Summa Omsättningstillgångar

3 654 370 4 243 632

Summa Tillgångar

38 795 364 38 542 634

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	718 565	718 565
Fond för yttre underhåll	2 965 515	2 797 482
Summa Bundet eget kapital	3 684 080	3 516 047

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 296 268	3 945 065
Årets resultat	1 082 984	519 236
Summa Fritt eget kapital	5 379 251	4 464 301

Summa Eget kapital 9 063 331 7 980 348

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 328 750	17 103 750
Summa Långfristiga skulder		18 328 750	17 103 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 826 250	11 698 750
Leverantörsskulder		302 164	223 814
Skatteskulder		24 134	16 065
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	170 164	185 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 080 570	1 334 646
Summa Kortfristiga skulder		11 403 282	13 458 536

Summa Skulder 29 732 032 30 562 286

Summa Eget kapital och skulder 38 795 364 38 542 634

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 141 634	1 583 935
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 000 339	966 453
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 000 339	966 453
Erhållen ränta	7 404	4 448
Erlagd ränta	-1 077 707	-1 069 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 071 670	1 485 401
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 212	15 666
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-171 101	312 750
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-214 313	328 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 857 356	1 813 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 842 331	-1 119 580
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 842 331	-1 119 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-647 500	-670 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-647 500	-670 000
Årets kassaflöde	-632 475	24 237
Likvida medel vid årets början	3 930 249	3 906 012
Likvida medel vid årets slut	3 297 774	3 930 249

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2025

1 724 kr per lägenhet

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	7 250 592	6 713 328
	Hyror lokaler	0	900
	Hyror garage och parkeringsplatser	339 060	321 788
	Hyror övrigt	17 600	14 525
	Övriga primära intäkter	12 858	38 033
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 620 110	7 088 574
	Hysesbortfall	-10 282	-14 492
	<i>Summa</i>	-10 282	-14 492
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 609 828	7 074 082
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 156	50 697
	Övriga sekundära intäkter	3 413	8 175
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 569	58 872
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 125 814	-1 030 835
	Snö- och halkbekämpning	-97 142	-148 699
	Reparationer	-141 912	-122 575
	Planerat underhåll	-31 967	-215 531
	Försäkringsskador	-68 744	-41 947
	El	-168 918	-172 591
	Uppvärmning	-1 173 775	-1 173 349
	Vatten	-422 935	-345 550
	Sophämtning	-207 323	-199 901
	Fastighetsförsäkring	-222 237	-211 651
	Bredband, TV	-285 456	-284 856
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-200 746	-188 380
	Övriga driftkostnader	-23 376	-29 037
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 170 344	-4 164 901

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-22 313	-45 483
	Extern revision	-18 250	-19 500
	Konsultkostnader	-2 019	-21 563
	Medlemsavgifter	-37 700	-37 700
	Föreningsverksamhet	-3 964	-8 416
	Övriga förvaltningskostnader	-6 350	-11 425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 596	-144 087
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-150 942	-162 684
	Revisionsarvode	-9 144	-17 946
	Övriga arvoden	-4 572	-36 102
	Sociala avgifter	-48 826	-56 846
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 484	-273 578

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 734 510	48 998 243
	Ingående anskaffningsvärde mark	322 907	322 907
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	214 864	214 864
	Årets investeringar	2 225 644	736 267
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	52 497 925	50 272 281
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 357 092	-15 390 639
	Årets avskrivningar	-1 000 339	-966 453
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 357 431	-16 357 092
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 140 494	33 915 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	679 000	467 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 400 000	39 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	604 000	604 000
	<i>Summa</i>	117 683 000	113 471 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 115 510	38 115 510
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 115 510	38 115 510
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	383 313	0
	Årets investeringar	1 842 331	383 313
	Omklassificering till byggnad	-2 225 644	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	383 313
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 297 774	3 930 249
	Övriga fordringar	11 293	27 155
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 309 067	3 957 404

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	345 302	218 383
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	345 302	218 383

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	3,01%	2029-10-17	11 051 250	260 000
Nordea Hypotek	2,93%	2027-11-17	7 827 500	290 000
Nordea Hypotek	4,56%	2026-09-16	2 947 500	120 000
Nordea Hypotek	4,38%	2026-09-16	6 328 750	0
			28 155 000	670 000

Långfristig del	18 328 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 276 250
Kortfristig del	9 826 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	670 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

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

Källskatt	61 364	62 570
Inre fond	96 701	104 594
Övriga kortfristiga skulder	12 099	18 097
<i>Summa Övriga skulder</i>	170 164	185 261

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

Förutbetalda hyror och avgifter	596 575	572 858
Upplupna räntekostnader	186 670	198 323
Övriga upplupna kostnader	297 325	563 465
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 080 570	1 334 646

Årsredovisningen är upprättad 2026-02-17.

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 Bostadsrättsförening Näckrosen i Södertälje
Org.nr 715600-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Näckrosen 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 Näckrosen 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, förfälskning, 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 revisionsd 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 Näckrosen 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

Ulla Castenvik
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Mikael Schuer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:34:10



Emil Blomkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 08:06:37



Claes Olof Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 21:18:45



Veronica Ramirez Ålevik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 10:23:27



Karin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 11:37:00



Anna Rautio

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 09:29:35



Mikaela Zetterqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:03:19



Ulla Birgitta Castenvik

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:10:22



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 08:49:30



Revisionsberättelse 2025

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

Ulla Birgitta Castenvik

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:07:12



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 08:48:15





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

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.