



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF ÖSTERGÅRDEN

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 Östergården i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-1476 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Geten 1	1955-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har en tilläggförsäkring avseende styrelseansvar hos Volante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 388
1	lokaler (hyresrätt)	50
6	förråd	25
10	garageplatser för personbil (hyresrätt)	182
25	parkeringsplatser för personbil (hyresrätt)	0
Totalt 114 objekt		4 645

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 34 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Else Eklöf	Ordförande	2011-05-25
Anette Högvist	Ledamot	2022-05-25
Göran Gustafsson	Ledamot	2021-05-27
Bo Appelgren	Ledamot	2022-05-25
Lena Kallio	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2025-04-11
Susanna Isaksson	Ledamot	2023-06-22
Elias Issa	Ledamot	2024-04-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Else Eklöf, Göran Gustafsson, Elias Issa och Anette Högvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Britt Mari Hedström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10% från och med 2025-01-01 och med ytterligare 4% 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. Fastigheten besiktades 2025-04-01. 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	Projektering av ny återvinningsstation. Bygglov har beviljats.
2025	Projektering av nya balkonger. Bygglövsansökan har gjorts.
2023	Byte av avloppsrör, dagvattenrör och golvbrunnar i källarplan till anslutning i gata i hus Sveagatan 15
2022	Byte av avloppsrör, dagvattenrör och golvbrunnar i källarplan till anslutning i gata i hus Sveagatan 17
2022	Byte av samtliga fönster i 3 av 3 hus slutfördes. Arbetet påbörjades 2019
2022	Genomgång av 3 av 3 skyddsrum i enlighet med bestämmelser utfärdade av MSB
2022	Installation av 1 laddstolpe för personbil
2022	Byte av 1 av 1 värmeväxlare
2021	Högtrycksspolning av avloppsstammar och sidodragningar

Föreningen planerar följande större åtgärder under de närmaste 15 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ny återvinningsstation
2026	Byte av 72 av 72 balkonger
2026	Obligatorisk ventilationskontroll
2026	Högtrycksspolning av avloppsstammar och sidodragningar
Ca 2028	Renovering av 3 av 3 hissar
Ca 2032	Byte av 3 av 3 yttertak
Ca 2040	Byte av vatten- och avloppsstammar

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	367	312	302	358	269
Skuldsättning, kr/kvm	2 082	2 189	2 297	2 417	2 577
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 204	2 317	2 431	2 559	2 728
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	253	242	230	205	196
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	936	900	874	874
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	93	89	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 015	928	916	928	869
Nettoomsättning, tkr	4 685	4 270	4 108	4 029	4 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 010	636	678	950	359
Soliditet, %	57	54	52	49	45

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	147 902	0	0	147 902
Upplåtelseavgifter, kr	206 088	0	0	206 088
Underhållsfond, kr	7 179 748	0	-49 698	7 179 748
S:a bundet eget kapital, kr	7 533 738	0	-49 698	7 533 738
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 878 413	635 705	49 698	5 563 816
Årets resultat, kr	635 705	-635 705	1 010 097	1 010 097
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 514 118	0	1 059 795	6 573 913
S:a eget kapital, kr	13 047 856	0	1 010 097	14 107 651

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 698 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	5 514 118
Årets resultat, kr	1 010 097
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 698
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 573 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 573 913
------------------------------------	------------------

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	4 684 520	4 269 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 850	42 831
Summa Rörelseintäkter		4 715 370	4 312 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 626 514	-2 593 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 364	-96 750
Personalkostnader	Not 6	-95 589	-119 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-593 399	-593 399
Summa Rörelsekostnader		-3 393 866	-3 403 567
Rörelseresultat		1 321 504	909 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 329	2 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 736	-275 747
Summa Finansiella poster		-311 407	-273 308
Resultat efter finansiella poster		1 010 097	635 705
Resultat före skatt		1 010 097	635 705
Årets resultat		1 010 097	635 705

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	20 321 709	20 915 108
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	195 982	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 517 691	20 915 108

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

20 518 191 20 915 608

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 992 541	2 967 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	138 485	123 360
Summa Kortfristiga fordringar		4 132 497	3 090 404

Kassa och bank

Kassa och bank		135	929
Summa Kassa och bank		135	929

Summa Omsättningstillgångar

4 132 632 3 091 332

Summa Tillgångar

24 650 823 24 006 941

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	353 990	353 990
Fond för yttre underhåll	7 130 050	7 179 748
Summa Bundet eget kapital	7 484 040	7 533 738

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 563 816	4 878 413
Årets resultat	1 010 097	635 705
Summa Fritt eget kapital	6 573 913	5 514 118

Summa Eget kapital

14 057 953 13 047 856

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 183 000	9 669 101
Summa Långfristiga skulder		5 183 000	9 669 101

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 486 101	500 000
Leverantörsskulder		248 881	193 362
Skatteskulder		8 253	17 505
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	21 620	13 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	645 015	565 423
Summa Kortfristiga skulder		5 409 870	1 289 984

Summa Skulder

10 592 870 10 959 085

Summa Eget kapital och skulder

24 650 823 24 006 941

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 321 504	909 013
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	593 399	593 399
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	593 399	593 399
Erhållen ränta	3 329	2 439
Erlagd ränta	-322 151	-271 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 596 082	1 233 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 946	3 285
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	141 200	-49 058
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	121 254	-45 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 717 336	1 188 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-195 982	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-195 982	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	1 021 354	688 053
Likvida medel vid årets början	2 956 277	2 268 224
Likvida medel vid årets slut	3 977 631	2 956 277

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	17 725 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 518 780	4 108 056
	Hyror lokaler	11 520	11 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 336	90 336
	Avgift för laddning av personbil	7 235	7 662
	Hyror övrigt	10 960	10 460
	Övriga intäkter	45 690	42 746
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 684 520	4 270 299
	Hyresbortfall	0	-550
	<i>Summa</i>	0	-550
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 684 520	4 269 749
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	30 850	42 831
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 850	42 831
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-662 545	-619 996
	Snö- och halkbekämpning	-32 279	-67 020
	Reparationer	-121 092	-71 052
	Planerat underhåll	-99 698	-222 261
	El	-131 337	-123 931
	Uppvärmning	-780 761	-781 736
	Vatten	-262 899	-219 057
	Sophämtning	-195 640	-175 659
	Fastighetsförsäkring	-130 160	-112 973
	Bredband, TV	-51 840	-64 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 938	-126 610
	Övriga driftkostnader	-25 325	-8 609
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 626 514	-2 593 704

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	-1 494	-899
	Administrationskostnader	-26 098	-41 481
	Extern revision	-15 500	-20 000
	Medlemsavgifter	-26 600	-26 600
	Föreningsverksamhet	-847	-1 895
	Övriga förvaltningskostnader	-7 825	-5 875
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 364	-96 750
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 760	-59 700
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-42 480	-40 710
	Sociala avgifter	-13 349	-17 303
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 589	-119 713

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 417 401	31 417 401
	Ingående anskaffningsvärde mark	169 920	169 920
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	258 603	258 603
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	31 845 924	31 845 924
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 930 816	-10 337 416
	Årets avskrivningar	-593 399	-593 399
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-11 524 215	-10 930 816
	Utgående redovisat värde	20 321 709	20 915 108
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	296 000	340 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	20 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	585 000	585 000
	Summa	71 481 000	67 725 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 467 000	31 467 000
	Varav i eget förvar	-7 028 000	-7 028 000
	Ställda säkerheter	24 439 000	24 439 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar - Återvinningsstationer	74 931	0
	Årets investeringar - Balkonger	121 051	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	195 982	0

Upparbetade kostnader avser projektering av balkonger samt återvinningsstation för fastighetsnära insamling av matavfall, restavfall och förpackningar.

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	3 977 495	2 955 348
Övriga fordringar	15 046	11 696
Summa Övriga fordringar	3 992 541	2 967 044

Tillgodohavande på skattekonto redovisas bland övriga kortfristiga fordringar och uppgår till 6 003 kr (2024: 11 546 kr).

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

Förutbetald försäkring	138 485	123 360
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 485	123 360

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	2,79%	2026-01-22	310 000	310 000
Nordea Hypotek	2,76%	2026-11-20	4 136 101	100 000
Nordea Hypotek	3,20%	2027-05-19	5 223 000	40 000
			9 669 101	450 000

Långfristig del	5 183 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 446 101
Kortfristig del	4 486 101
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	450 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

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

Källskatt	14 681	13 474
Övriga kortfristiga skulder	6 939	220
Summa Övriga skulder	21 620	13 694

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	416 066	362 183
	Upplupna räntekostnader	34 987	42 402
	Övriga upplupna kostnader	193 962	160 838
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	645 015	565 423

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 2026-02-26.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östergården i Södertälje
Org.nr 715600-1476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östergården 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 Östergården 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Östergården 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Mari Hedström
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Else Eklöf

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:36:41



Göran Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:19:04



Elias Issa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 18:06:50



Bo Appelgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 21:44:19



Susanna Isaksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 20:50:34



Anette Högvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 17:44:12



Lena Kallio

Ledamot

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



Britt Mari Hedström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:23:26



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:18:33



Revisionsberättelse 2025

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

Britt Mari Hedström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:27:37



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:18:14





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