



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF KLINTONIA

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 Klintonia i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullivån 2	1945-07-11	1954

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 <sup>2</sup>
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 761
1	lokal (hyresrätt)	88
45	parkeringsplatser (hyresrätt)	0
<b>Totalt 114 objekt</b>		<b>3 849</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 47 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Goran Zec	Ordförande	2020-06-23	
Christer Johansson	Ledamot	2021-07-15	
Mustafa Pasic	Ledamot	2023-06-30	
Marja Leena Mylly	Ledamot	2025-11-13	
Linnea Sundstén	Ledamot	2018-09-13	
Marie Chayeb	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2025-06-09	
Lisa Öster	Ledamot	2021-07-15	2025-11-13
Svante Omberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2018-05-08	2025-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Goran Zec, Linnéa Sundstén och Mustafa Pasic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Goran Zec och Linnéa Sundstén.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen med Goran Zec (sammanställande) och Linnéa Sundstén, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 7 % från och med 2025-04-01 och med ytterligare 7 % från och med 2025-10-01. Skälet till höjningarna är ökade kostnader för drift, underhåll och ränta.

Föreningen har en delvis aktuell underhållsplan för fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Planen är under uppdatering. En fastighetsbesiktning gjordes 2025-03-25.

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

## Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Iordningställt 3 av 3 skyddsrum till standard som motsvarar krav från MCF (Myndigheten för civilt försvar)
2023-2024	Åtgärder av avvikelser i ventilationssystemet. Godkänt protokoll från OVK 2022 erhålls 2024.
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	Passersystem till entréportar
2021	Renovering av lekplats

Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Bygga avfallsstation
2026	Renovera undercentralen
2026	Installera fågelskydd (duvor)

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	103	191	261	331
Skuldsättning, kr/kvm	3 770	3 822	3 874	3 936	4 001
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 858	3 911	3 965	4 028	4 094
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	247	226	196	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	962	934	916	916
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	88	82	89	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	1 071	1 111	1 006	946
Nettoomsättning, tkr	4 025	3 760	3 654	3 587	3 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-566	-517	30	489
Soliditet, %	41	41	42	43	43

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets förlust beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka föreningens kostnader i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 495 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 162 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har höjningar av årsavgiften genomförts vid två tillfällen under 2025 med en sammanlagd höjning om 14,5 %. Helårseffekten av höjningen slår igenom 2026.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	145 846	0	0	145 846
Upplåtelseavgifter, kr	219 769	0	0	219 769
Underhållsfond, kr	4 282 051	0	-102 715	4 179 336
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 647 666</b>	<b>0</b>	<b>-102 715</b>	<b>4 544 951</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 972 915	-565 954	102 715	6 509 675
Årets resultat, kr	-565 954	565 954	-204 697	-204 697
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 406 961</b>	<b>0</b>	<b>-101 982</b>	<b>6 304 978</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 054 627</b>	<b>0</b>	<b>-204 697</b>	<b>10 849 929</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 152 715 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	6 406 960
Årets resultat, kr	-204 697
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	152 715
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 304 978</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 304 978</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 024 856	3 760 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	362 304
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 024 856</b>	<b>4 122 637</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 982 645	-3 291 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 038	-65 177
Personalkostnader	Not 6	-62 096	-78 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-675 394	-675 394
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 777 172</b>	<b>-4 109 823</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>247 683</b>	<b>12 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 777	65 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 157	-644 765
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-452 380</b>	<b>-578 768</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-204 697</b>	<b>-565 954</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-204 697</b>	<b>-565 954</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-204 697</b>	<b>-565 954</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	22 738 871	23 414 265
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>22 738 871</b>	<b>23 414 265</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>22 739 371</b>	<b>23 414 765</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 411 409	1 503 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	366 369	573 375
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 777 778</b>	<b>2 076 382</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>3 777 778</b>	<b>3 576 382</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>26 517 149</b>	<b>26 991 146</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	365 615	365 615
Fond för yttre underhåll	4 179 336	4 282 051
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 544 951</b>	<b>4 647 666</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 509 675	6 972 915
Årets resultat	-204 697	-565 954
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 304 978</b>	<b>6 406 960</b>

### Summa Eget kapital

**10 849 929 11 054 626**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 015 872
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>4 015 872</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 510 990	10 695 118
Leverantörsskulder		484 066	603 364
Skatteskulder		20 951	16 579
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	42 867	69 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	608 346	535 608
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 667 220</b>	<b>11 920 648</b>

### Summa Skulder

**15 667 220 15 936 520**

### Summa Eget kapital och skulder

**26 517 149 26 991 146**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	247 683	12 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	675 394	675 394
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>675 394</b>	<b>675 394</b>
Erhållen ränta	76 490	7 284
Erlagd ränta	-504 636	-611 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>494 931</b>	<b>84 311</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	264 371	431 452
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-34 821	-126 778
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>229 550</b>	<b>304 674</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>724 481</b>	<b>388 984</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>524 481</b>	<b>188 984</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 792 861</b>	<b>2 603 876</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 317 341</b>	<b>2 792 861</b>

## 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	10-120 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	5 543 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
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 875 175	3 617 484
	Hyror lokaler	49 800	49 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	86 480	85 665
	Övriga intäkter	13 796	14 806
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 025 251</b>	<b>3 767 755</b>
	Hysesbortfall	-395	-7 422
	<i>Summa</i>	<b>-395</b>	<b>-7 422</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 024 856</b>	<b>3 760 333</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	304 422
	Övriga intäkter	0	57 882
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>362 304</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-751 302	-708 238
	Snö- och halkbekämpning	-79 867	-92 064
	Reparationer	-83 030	-66 668
	Planerat underhåll	-152 715	-288 579
	Försäkringsskador	0	-549 832
	El	-105 118	-100 436
	Uppvärmning	-649 551	-640 904
	Vatten	-234 738	-209 618
	Sophämtning	-118 635	-101 822
	Fastighetsförsäkring	-465 613	-203 001
	Bredband, TV	-196 197	-195 733
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 292	-115 920
	Övriga driftkostnader	-23 588	-18 257
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 982 645</b>	<b>-3 291 070</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 188	-16 636
	Extern revision	-17 250	-18 250
	Medlemsavgifter	-25 400	-25 400
	Föreningsverksamhet	0	-4 792
	Övriga förvaltningskostnader	-1 200	-100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-57 038</b>	<b>-65 177</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 250	-59 490
	Sociala avgifter	-14 846	-18 692
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-62 096</b>	<b>-78 182</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 085 713	34 085 713
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 740	72 740
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	191 250	191 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>34 349 703</b>	<b>34 349 703</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 935 439	-10 260 045
	Årets avskrivningar	-675 394	-675 394
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 610 832</b>	<b>-10 935 439</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>22 738 871</b>	<b>23 414 265</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	297 000	299 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	209 000	209 000
	<i>Summa</i>	<b>67 306 000</b>	<b>59 108 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 509 000	24 509 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>24 509 000</b>	<b>24 509 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 317 341	1 292 861
	Skattekonto	94 068	210 146
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 411 409</b>	<b>1 503 007</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	316 920	465 613
	Upplupna ränteintäkter	0	58 713
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 449	49 049
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>366 369</b>	<b>573 375</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga 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	2,77%	2026-01-19	6 792 848	200 000
Nordea Hypotek	3,06%	2026-08-19	4 015 872	0
Nordea Hypotek	2,43%	2026-08-20	3 702 270	0
			<b>14 510 990</b>	<b>200 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 510 990
Kortfristig del	14 510 990

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	36 536
Inre fond	33 443	33 443
Övriga kortfristiga skulder	9 424	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>42 867</b>	<b>69 979</b>

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	328 880	283 338
Upplupna arvoden och sociala avgifter	62 096	0
Upplupna räntekostnader	65 580	100 059
Övriga upplupna kostnader	151 790	152 211
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>608 346</b>	<b>535 608</b>

Årsredovisningen är upprättad 2026-05-11.

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 Klintonia i Södertälje  
Org.nr 715600-0411

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klintonia i Södertälje för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Klintonia 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klintonia i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkningar

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-09. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie stämma.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utses av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor under året.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Goran Zec**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 09:47:43



**Marja Leena Mylly**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:43:25



**Mustafa Pasic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:02:41



**Marie Chayeb**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 16:16:36



**Linnea Sundstén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:40:51



**Christer Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:58:52



**Karl Ekman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:03:03



## Revisionsberättelse 2025

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

**Karl Ekman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:02:14





## 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](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)