



Årsredovisning 2025

HSB Brf Södergården i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Södergården i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0521 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bocken 2		1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. 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
4	lokaler (hyresrätt)	82
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 204
8	garageplatser	104
Totalt 36 objekt		1 390

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 11 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Drugge	Ordförande	2020-05-25
Nils Erik Fröjd	Ledamot	2017-04-01
Göran Sandin	Ledamot	2017-04-01
Niklas Blomqvist	Ledamot utsedd av HSB MG	2017-04-01
Mattias Svensson	Ledamot	2020-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Drugge och Mattias Svensson .

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils Erik Fröjd, Göran Sandin och Stefan Drugge.

Revisorer har varit: Fredrik Berglund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Stambyte för varm- och kallvatten samt avlopp inkl badrumsrenovering.
2006	Fönsterbyte samt nymontage balkonger.
2009	Nya lägenhetsdörrar.
2011	Fiberinstallation.
2019	Ny uteplats.
2020	Energideklaration.
2022	Takbyte samt fasadrenovering. Installation laddboxar i garage samt termostatsbyte i lägenheterna.

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

2026 relining liggande stammar. El och belysning samtliga lägenheter. Byte av maskiner i tvättstuga enligt UH-plan. Byte av expansionskärl . Målning av garage och sophus.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	218	242	139	270
Skuldsättning, kr/kvm	2 198	2 291	2 422	2 583	928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 537	2 645	2 797	2 983	1 071
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	1
Energikostnad, kr/kvm	218	194	162	174	154
Årsavgifter, kr/kvm	852	836	797	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	88	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	777	761	785	713	708
Nettoomsättning, tkr	1 080	1 057	1 010	992	984
Resultat efter finansiella poster, tkr	82	144	100	-11	175
Soliditet, %	44	43	40	38	61

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 825	0	0	30 825
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	153 646	0	58 871	212 517
S:a bundet eget kapital, kr	184 471	0	58 871	243 342
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 193 429	144 036	-58 871	2 278 594
Årets resultat, kr	144 036	-144 036	81 785	81 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 337 465	0	22 914	2 360 379
S:a eget kapital, kr	2 521 936	0	81 785	2 603 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 129 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 337 465
Årets resultat, kr	81 785
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 129
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	2 360 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 360 379

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 079 724	1 057 426
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 079 724	1 057 426
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-528 437	-460 847
Underhåll enligt plan	Not 4	-20 129	-4 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 993	-146 546
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-58 129	-55 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 613	-154 341
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-904 300	-822 333
RÖRELSERESULTAT		175 424	235 093
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		769	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 407	-91 903
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-231
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-93 638	-91 057
ÅRETS RESULTAT		81 785	144 036

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 082 265	5 231 878
Summa materiella anläggningstillgångar		5 082 265	5 231 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 082 765	5 232 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		732 527	618 779
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 537	29 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 472	44 750
Summa kortfristiga fordringar		777 536	693 275
Summa omsättningstillgångar		777 536	693 275
SUMMA TILLGÅNGAR		5 860 301	5 925 653



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 825	30 825
Fond för yttre underhåll	212 517	153 646
<i>Summa bundet eget kapital</i>	243 342	184 471
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 278 594	2 193 429
Årets resultat	81 785	144 036
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 360 379	2 337 465
Summa eget kapital	2 603 721	2 521 936
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 133 055 000	3 185 000
Leverantörsskulder	42 689	60 585
Aktuell skatteskuld	Not 14917	2 445
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 478	1 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16156 495	154 464
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 256 580	3 403 717
Summa skulder	3 256 580	3 403 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 860 301	5 925 653



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	175 424	235 093
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	149 613	154 341
	325 037	389 434
Erhållen ränta	769	1 077
Erlagd ränta	-97 677	-85 840
Övriga poster	0	-231
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	228 129	304 440
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 487	40 429
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 868	23 862
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	243 748	368 731
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-130 000	-182 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-130 000	-182 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	113 748	186 731
Likvida medel vid årets början	618 779	432 049
Likvida medel vid årets slut	732 527	618 779
	113 748	186 731

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 026 384	1 006 212
Hyresintäkt lokaler	19 824	19 824
Hyresintäkt garage och bilplatser	21 408	21 408
Hyresintäkt övrigt	2 700	2 700
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 470	1 312
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 938	5 970
	1 079 724	1 057 426
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 115	-3 555
El	-40 912	-37 931
Uppvärmning	-189 459	-178 305
Vatten	-72 494	-53 544
Renhållning	-32 468	-32 507
TV, bredband, iptelefoni	-66 248	-66 076
Förvaltningskostnader	-37 024	-34 992
Försäkringar	-20 308	-17 603
Fastighetsskatt	-35 204	-34 004
Övriga driftskostnader	-2 205	-2 329
	-528 437	-460 847
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-20 129	0
Underhåll övrigt	0	-4 700
	-20 129	-4 700
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 700	-15 070
Övriga förvaltningskostnader	-71 733	-69 409
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-571
Kostnader överlåtelse och panter	-7 938	-5 445
Föreningsverksamhet	-6 000	-7 688
Kontorsutrustning och -material	0	-1 752
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 280	-6 207
Konsulter	-10 125	-6 563
Förbrukningsinventarier	-7 434	-11 266
Medlemsavgifter HSB	-15 921	-15 520
Stämma och styrelse	-8 862	-7 055
	-147 993	-146 546
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-20 200	-21 000
Vicevärdsarvode	-22 500	-20 004
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-12 429	-11 896
	-58 129	-55 900
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-132 983	-137 711
Markanläggningar	-16 630	-16 630
	-149 613	-154 341
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift	0	-231
	0	-231

	2025-12-31	2024-12-31
Not 9 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084.		
Accumulerade anskaffningsvärden Ingående anskaffningsvärde byggnader Ingående anskaffningsvärde mark Ingående anskaffningsvärde markanläggningar Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 220 443 30 753 166 296 9 417 492	9 220 443 30 753 166 296 9 417 492
Accumulerade avskrivningar enligt plan Ingående avskrivningar byggnader Årets avskrivningar byggnader Ingående avskrivningar markanläggningar Årets avskrivningar markanläggningar Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 085 834 -132 983 -99 780 -16 630 -4 335 227	-3 948 123 -137 711 -83 150 -16 630 -4 185 614
Utgående redovisat värde	5 082 265	5 231 878
Redovisade värden byggnader Redovisade värden mark Redovisade värden markanläggningar	5 001 626 30 753 49 886	5 134 609 30 753 66 516
Fastighetsbeteckning: Bocken 2		
Taxeringsvärde Värdeår Byggnad Mark Totalt Föreg år		
Bostäder hyreshus 1965 8 600 000 2 408 000 11 008 000 10 358 000		
Lokaler 1965 73 000 145 000 218 000 293 000		
	8 673 000	10 651 000
Ställda säkerheter Fastighetsinteckning varav i eget förvar Summa ställda säkerheter	4 900 000 Inga 4 900 000	4 900 000 Inga 4 900 000
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500 500	500 500

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 537	29 746
	<u>2 537</u>	<u>29 746</u>

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	20 915	20 308
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 521	5 521
Förutbetalad administration	16 036	15 921
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 000
	<u>42 472</u>	<u>44 750</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,91%	2026-04-30	2 325 000	50 000
Stadshypotek AB		2,93%	2026-06-01	730 000	80 000
				<u>3 055 000</u>	<u>130 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 055 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 055 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 520 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 405 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	917	2 437
Slutskatteskuld föregående år	0	8
	<u>917</u>	<u>2 445</u>

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	824	700
Arbetsgivaravgifter	654	524
	<u>1 478</u>	<u>1 224</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 903	28 677
Upplupna räntekostnader	16 564	19 834
Upplupen revision	13 600	13 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 452	89 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 976	2 916
	156 495	154 464

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-31 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Göran Sandin	 Mattias Svensson	 Niklas Blomqvist
..... Nils Erik Fröjd	 Stefan Drugge	

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

Fredrik Berglund Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Södergården i Oskarshamn, org.nr. 732800-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Södergården i Oskarshamn för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Södergården i Oskarshamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Oskarshamn

Digitalt signerat av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Berglund
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Stefan Drugge

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:35:08



Nils Erik Fröjd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:50:03



Niklas Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:09:34



Göran Sandin

Ledamot

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



Mattias Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 16:10:18



Fredrik Berglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:17:16



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:08:14



Revisionsberättelse 2025

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

Fredrik Berglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:18:35



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:07:35



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.