



Årsredovisning 2025

HSB Brf Svea i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Svea i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1166 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dahlian 7	1947-10-13	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	607
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 816
23	p-platser	0
Totalt 99 objekt		4 423

Föreningens lägenheter fördelas på:
39 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anita Mokvist	Ordförande
Anders Karlsson	Ledamot
Marita Nieminen	Ledamot
Patrik Svedling	Ledamot
Johan Krüger	HSB Ledamot
Håkan Eriksson	Ledamot
Elina Svahn	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Börje Mellstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Holmgren (sammankallande) och Sandra Östlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årigunderhållsplan 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 2025-05-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte
1995	Renovering av badrum
1998	Byte av lägenhetsdörrar
2003	Takrenovering
2005	Elinstallation
2006	Renovering av torkrum
2010-2011	Ommålning av trapphus
2013	Byte av radiatorventiler
2012-2014	Byte av fönster
2015	Byte av fjärrvärmecentral
2019	Takrenovering
2020	Ombyggnad balkonger
2021	Byte av en värmepump
2021	Byte av kodlås
2025	Injustering av värmesystem
2025	Målning av grund och trapppräcken

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Helmo fastighetsservice	Fastighetsskötsel
TT Clean	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal
Tekniska verken	Fjärrvärme, elnät
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Håkan Eriksson och Elina Svahn fungerat.

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

Avloppsunderhåll - uppskjutet från 2024. Kommer inspekteras och läggas i underhållsplan 2026-2030

Investeringar mht fastighetsnära insamling av förpackning 2026

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	78	54	46	87	104
Skuldsättning, kr/kvm	2 310	2 447	2 497	2 554	2 613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 677	2 749	2 806	2 870	2 916
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	260	237	209	206	203
Årsavgifter, kr/kvm	677	637	612	580	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	95	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	591	574	573	523	530
Nettoomsättning, tkr	2 616	2 462	2 379	2 237	2 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-313	-117	-180	19	-5
Soliditet, %	16	17	18	18	18

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt ökade underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 6 798 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 78 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	103 660	0	0	103 660
Underhållsfond, kr	2 595 071	0	-234 286	2 360 785
S:a bundet eget kapital, kr	2 698 731	0	-234 286	2 464 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-131 511	-117 175	234 286	-14 400
Årets resultat, kr	-117 175	117 175	-312 944	-312 944
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-248 686	0	-78 658	-327 344
S:a eget kapital, kr	2 450 045	0	-312 944	2 137 101

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 kr samt ianspråktagande skett med 309 286 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	-248 685
Årets resultat, kr	-312 944
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	309 286
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-327 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-327 343
------------------------------------	-----------------

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	2 615 835	2 462 168
Summa Rörelseintäkter		2 615 835	2 462 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 084 268	-1 636 062
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 444	-50 724
Personalkostnader	Not 5	-119 330	-101 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-346 703	-346 703
Summa Rörelsekostnader		-2 606 745	-2 135 172
Rörelseresultat		9 090	326 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 263	15 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 297	-459 906
Summa Finansiella poster		-322 034	-444 171
Resultat efter finansiella poster		-312 944	-117 175
Resultat före skatt		-312 944	-117 175
Årets resultat		-312 944	-117 175

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	12 638 393	12 985 096
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 638 393	12 985 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 638 893	12 985 596

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 024	19
Övriga kortfristiga fordringar		498 162	796 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	89 322	83 455
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		599 508	879 757
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	3 000	3 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 000	3 000
Summa Omsättningstillgångar		1 102 508	1 382 757
Summa Tillgångar		13 741 401	14 368 353



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 660	103 660
Fond för yttre underhåll	2 360 785	2 595 071
Summa Bundet eget kapital	2 464 445	2 698 731

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 400	-131 511
Årets resultat	-312 944	-117 175
Summa Ansamlad förlust	-327 344	-248 686

Summa Eget kapital	2 137 101	2 450 045
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 880 000	1 766 782
Summa Långfristiga skulder		6 880 000	1 766 782

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 336 782	8 725 000
Leverantörsskulder		94 314	130 405
Skatteskulder		3 296	19 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	862 874	811 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	427 034	465 568
Summa Kortfristiga skulder		4 724 300	10 151 526

Summa Skulder		11 604 300	11 918 308
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		13 741 401	14 368 353
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 090	326 996
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	346 703	346 703
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	346 703	346 703
Erhållen ränta	9 263	15 735
Erlagd ränta	-347 884	-447 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 172	242 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 047	-25 400
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-22 421	91 949
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-10 374	66 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 798	308 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-275 000	-215 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	-215 000
Årets kassaflöde	-268 202	93 679
Likvida medel vid årets början	1 268 022	1 174 343
Likvida medel vid årets slut	999 820	1 268 022



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 456 484	2 339 592
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	128 076	89 751
	Hyror lokaler	134 418	125 388
	Hyror garage och parkeringsplatser	27 600	27 600
	Övriga primära intäkter	8 457	18 736
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 755 035	2 601 067
	Hysesbortfall	-11 160	-10 860
	Avsatt till inre fond	-128 040	-128 040
	<i>Summa</i>	-139 200	-138 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 615 835	2 462 168
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-288 691	-268 999
	Snö och halk-bekämpning	-22 423	-32 521
	Reparationer	-44 632	-45 041
	Planerat underhåll	-309 286	0
	El	-273 100	-225 095
	Uppvärmning	-571 376	-515 977
	Vatten	-304 748	-276 532
	Sophämtning	-65 300	-63 653
	Fastighetsförsäkring	-76 149	-70 508
	Kabel-TV och bredband	-23 959	-34 876
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 606	-102 860
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 084 268	-1 636 062
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 034
	Administrationskostnader	-20 767	-14 466
	Extern revision	-14 500	-13 725
	Medlemsavgifter	-18 500	-18 500
	Föreningsverksamhet	-1 877	-2 199
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 444	-50 724

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 900	-50 900
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-35 000	-27 500
	Sociala avgifter	-23 930	-19 883
	Övriga personalkostnader	0	-900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 330	-101 683
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 074 140	20 074 140
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 772	144 772
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 218 912	20 218 912
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 233 816	-6 887 112
	Årets avskrivningar	-346 703	-346 703
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 580 519	-7 233 816
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 638 393	12 985 096
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	436 000	468 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	364 000
	<i>Summa</i>	44 781 000	32 432 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 247 500	15 247 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 247 500	15 247 500
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 322	83 455
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	89 322	83 455

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

500 000

500 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

500 000

500 000

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

3 000

3 000

Summa Kassa och bank

3 000

3 000

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sörmlandsbanken	3,14%	2026-06-30	1 470 000	40 000
Sörmlandsbanken	3,14%	2026-03-30	907 500	0
Sörmlandsbanken	3,36%	2028-02-28	3 520 000	80 000
Sörmlandsbanken	3,56%	2030-02-28	3 520 000	80 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,97%	2026-02-28	799 282	15 000
			10 216 782	215 000

Långfristig del

6 880 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

160 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 176 782

Kortfristig del

3 336 782

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

215 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

860 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,35%

Finns swap-avtal

Nej

Not 11 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>
Sörmlandsbanken	3,14%	2026-06-30	1 470 000	40 000
Sörmlandsbanken	3,14%	2026-03-30	907 500	0
Sörmlandsbanken	3,36%	2028-02-28	3 520 000	80 000
Sörmlandsbanken	3,56%	2030-02-28	3 520 000	80 000
Swedbank Hyp AB (publ)	2,97%	2026-02-28	799 282	15 000
			10 216 782	215 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			160 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 176 782	
Kortfristig del			3 336 782	

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

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt		52 550	44 153
Inre fond		803 485	767 131
Övriga kortfristiga skulder		6 839	0
<i>Summa Övriga skulder</i>		862 874	811 284

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		238 183	207 699
Upplupna räntekostnader		23 029	39 616
Övriga upplupna kostnader		165 822	218 253
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		427 034	465 568

Årsredovisning fastställdes 2026-

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Svea i Katrineholm
Org.nr 718500-1166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svea i Katrineholm 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 Svea i Katrineholms 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Svea i Katrineholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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 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 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, 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Mellstrand

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Anita Mokvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 21:40:38



Johan Krüger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:15:09



Håkan Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:25:08



Marita Nieminen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:07:25



Elina Svahn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:00:53



Patrik Svedling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:54:31



Anders Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:37:28



Börje Mellstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:22:50



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:18:57



Revisionsberättelse 2025

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

Börje Mellstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:23:43



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:17:31



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.